Reallast und Rentenschuld.

Inauguraldissertation

zur Erlangung der Doktorwürde

der hohen juristischen Fakultät

der Kaiser-Wilhelms-Universität zu Strassburg i. E.

vorgelegt von

Max Ziegler

Referendar.

1912.

Weissenburg i. E.

Druck von R. Ackermann. — 2649.

Reallast und Rentenschuld.

Inauguraldissertation

zur Erlangung der Doktorwürde

der hohen juristischen Fakultät

der Kaiser-Wilhelms-Universität zu Strassburg i. E.

vorgelegt von

Max Ziegler

Referendar.

1912.

Weissenburg i. E.

Druck von R. Ackermann. — 2649.

Referent: Herr Professor **Dr. Jung.**

Inhalt.

I. Einleitung.

Seite

§ 1: Beziehungen zwischen Rechtssubjekt und Rechtsobjekt. Reallasten und Rentenschulden als Wertrechte 1

II. Geschichtlicher Teil.

§ 2: Geschichtliche Entwicklung der Reallast . 4

§ 3: Geschichtliche Entwicklung der Rentenschuld 16*

III. Dogmatischer Teil.

Reallast und Rentenschuld.

§ 4: Begriff und juristische Natur 21

§ 5: Entstehung 45

§ 6: Gegenstand und Inhalt 50

§ 7: Uebertragung und Belastung 61

§ 8: Endigung 67

§ 9: Rechtsschutz 74

IV. Schluss.

§ 10: Volkswirtschaftliche Bedeutung der Reallast und Rentenschuld 79

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41548024_0080

I. Einleitung.

§ 1.

Beziehungen zwischen Rechtssubjekt und Rechtsobjekt. Reallast und Rentenschuld als Wertrechte.

Das subjektive Recht ist Willensherrschaft: Der Inbegriff dessen, was man zur Verwirklichung rechtlich anerkannter Zwecke vermag[1]). Sein Wesen liegt im Herrschen und als dessen Kehrseite im Beherrschtwerden, und zwar in einer durch den Staat oder die Rechtsordnung gewährleisteten und geschützten Weise.

Ihrem Inhalte nach werden die Rechte eingeteilt in relative Rechte und in absolute Rechte.

Werden von der in dem subjektiven Recht liegenden Willensmacht nur einzelne bestimmte oder bestimmbare Personen betroffen, und zwar in der Weise, dass die Befugnis des Berechtigten darin besteht, von dem Verpflichteten ein bestimmtes Tun oder Unter-

[1]) Crome, System des bürgerl. Rechts 1905 I S. 162. Ueber das subjektive Recht als Willensherrschaft vergl. auch Cosack, Lehrbuch des deutschen bürgerl. Rechts, 3. Aufl., Bd. I, § 14, S. 52 ff.; von Thur, Der allg. Teil des deutschen bürgerl. Rechts 1910, § 1, S. 56 ff.

lassen zu fordern, so reden wir von relativen Rechten;[1]) durch sie wird eine persönliche Beziehung allein zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten begründet.

Das subjektive Recht kann sich aber auch richten gegen jedermann — absolute Rechte[2]). — Hier darf der Berechtigte in bestimmter Weise über ein Lebensgut herrschen: er darf sich dementsprechend verhalten, während es allen andern Personen verboten ist, den Berechtigten in diesem Verhalten zu stören, dieses ist zu Gunsten des Berechtigten „monopolisiert".[3])

Objekt des absoluten Rechts kann nun einmal der Berechtigte selbst sein. Dann liegt ein Recht an der „eigenen Person" oder „Invidualrecht" vor, z. B. das Namensrecht; sodann können Objekt bestimmte andere Personen sein, z. B. das Kind bei der väterlichen Gewalt. Als Objekt kann endlich — und dies ist der weitaus häufigste Fall — ein körperlicher Gegenstand, eine Sache in Frage kommen, dann nennen wir dieses Recht „dinglich"[4]). Kraft dieses dinglichen Rechts hat der Berechtigte die unmittelbare Herrschaft über diese Sache allen andern Personen gegenüber.[5])

Die Gesamtheit der dinglichen Rechte an Sachen kann nach dem Umfang der dem Berechtigten zuste-

---

[1]) Crome, a. a. O. S. 166.

[2]) „ „ S. 167.

[3]) Ueber die Unterscheidung von relativen und absoluten Rechten cf. Fuchs, Wesen der Dinglichkeit (1889); Oertmann i. Jahrbuch f. Dogmatik 31,415; Pflüger, Archiv f. zivilist. Praxis 78,422, 79,406, 83,352; v. Thur, a. a. O. § 11, S. 203 ff.

[4]) Cosack a. a. O. I. § 15, S. 55.

[5]) Crome a. a. O. I, S. 167.

henden Herrschaft eingeteilt werden in Substanzrechte und Wertrechte[1]).

Erstere umfassen die unterworfene Sache in ihrem Bestande. Die Willensherrschaft des Berechtigten bezieht sich auf die Sache als solche, z. B. das Eigentum.

Bei dem Wertrecht ist dagegen die Befugnis des Berechtigten allein darauf gerichtet, aus der Sache bestimmte Vermögensrechte herauszuziehen, ohne dass er eine sonstige Herrschaft über die Sache hat. Wesentlich für die Wertrechte ist ferner, dass der Berechtigte sich die Werte, auf die sein Recht geht, zunächst nicht selbst aus der Sache holen darf, sondern warten muss, bis der Eigentümer sie ihm leistet. Erst wenn der Eigentümer nicht leistet, darf sich der Berechtigte die geschuldeten Werte zwangsweise aus der Sache verschaffen. Unter den Wertrechten nehmen die Reallast und die Rentenschuld insofern eine besondere Stellung ein, als sie nicht auf einen bestimmten, summenmässig darstellbaren Betrag gehen, auch nicht den ganzen Wert der Sache erfassen, sondern Wertrechte darstellen, die an sich auf eine Reihe wiederkehrender Leistungen aus einem Grundstück gehen.

Aufgabe der nachfolgenden Bearbeitung soll es nun sein, Reallast und Rentenschuld bezüglich ihrer Berührungspunkte und Verschiedenheiten zu vergleichen. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, zunächst, ehe auf die dogmatischen Einzelheiten eingegangen wird, einen Blick auf die geschichtliche Entwicklung der beiden Institute zu werfen.

[1]) Vgl. hierzu und zu dem ff. Crome a. a. O. S. 2 ff.; Kohler, Archiv f. ziv. Praxis 91, 155 ff.

II. Geschichtlicher Teil.

§ 2.

Entwicklung der Reallast.

Reallast (Grundlast, onus reale) ist die Belastung eines Grundstücks mit dem Recht auf Entrichtung wiederkehrender Leistungen aus dem Grundstück.[1]) Die Rentenschuld ist aus der Reallast hervorgegangen, ihre geschichtliche Entwicklung deckt sich daher zunächst mit der der Reallast.

Das heute in Deutschland geltende Recht ist vorwiegend auf römischrechtlicher Grundlage aufgebaut.

Bei der Untersuchung der geschichtlichen Entwicklung eines rechtlichen Begriffs erhebt sich daher naturgemäss die Frage, ob die Römer bereits diesen Begriff kannten und rechtlich ausgestaltet haben. Für die Reallast des privaten Rechts, das bei vorliegender Bearbeitung allein in Frage kommt, muss dies verneint werden.[2])

Bei der begrenzten Zahl dinglicher Rechte in Rom kann die Reallast nur unter den Begriff der Servitut fallen. Hier galt indessen der Satz: Servitus in faciendo consistere nequit. Die servitus oneris ferendi war lediglich eine Ausnahme dieses Satzes aus wirtschaftlichen Gründen zum Schutz des Servitutberechtigten, die jede analoge Anwendung ausschliesst. Für das römische Privatrecht war es undenkbar, Abgaben und Leistungen mit einem Grundstück unter Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers zu verbinden.

[1]) Gierke, Deutsches Privatrecht II, 1905 S. 699.

[2]) Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts, neu bearbeitet von Lehmann, III. Aufl., II, 2 S. 49 ff.

Dies konnte nur im Weg der obligatio geschehen. Hier galt aber der Satz: Res inter duos acta tertio non nocet. Wenn nämlich der Eigentümer eines Grundstücks sich zu einer wiederkehrenden Rentenzahlung an eine andere Person verpflichtet und das Gut dann unter denselben Bedingungen, unter denen er es besessen hat, verkauft, so ist sein Nachfolger zu einer solchen Leistung nicht verbunden, weil er mit dem Berechtigten nicht kontrahiert hat, und eine Singularsuccession in die passive Seite der Obligation dem römischen Recht fremd ist.[1]) Dies folgt aus L. 81, § 1, D. 18, 1:

„Lucius Titius promisit de fundo suo centum milia modiorum frumenti annua praestare praediis Gai Sei; postae Lucius Titius vendidit fundum additis verbis his: quo iure quaque condicione ea praedia Lucii Titii hodie sunt, ita veneunt itaque, habebundur; quaero an emptor Gaio Seio ad praestationem frumenti sit obnoxius? Respondit emptorem Gaio Seio secundum ea quae propenerentur, obligatum non esse."

Wohl finden sich hingegen Reallasten im öffentlichen Recht Roms. So tritt uns da das sogenannte tributum, eine auf die Grundstücke gelegte Naturalabgabe entgegen; ferner bestimmt L. 7 pr. D. 39, 4[2]): In vectigalibus ipsa praedia non personas conveniri et ideo possessores etiam praeteriti temporis vectigal solvere debere. Endlich finden sich noch als öffentlichrechtliche Reallasten die durch den Kommunalverband begründeten Lasten der Grundstücke, z. B. die Wege-, Wasserleitungs-, Kloakenzinse.[3])

[1]) Stobbe a. a. O. S. 49.

[2]) Stobbe a. a. O. S. 49.

[3]) Duncker, Die Lehre von den Reallasten, 1837, S. 59.

Diese öffentlichrechtlichen Lasten des römischen Rechts haben jedoch niemals auf das Gebiet des Privatrechts einen bestimmenden Einfluss ausgeübt, die Reallasten sind vielmehr in ihrer Wesenseigenheit reine Schöpfungen des deutschen Rechts.

Eine Eigentümlichkeit des germanischen Grundbesitzrechtes ist das Ineinanderfliessen öffentlichrechtlicher und privatrechtlicher Institute oder Funktionen.[1]) Dies zeigt sich im Lehen, in der Gutsherrlichkeit, ebenso auch in der Regalität. Eine fernere Eigentümlichkeit, wobei gleichfalls ursprünglich die mangelnde Sonderung publicistischer und civilistischer Elemente zu Grunde liegt, ist die Verbindung von Rechten über den Grundbesitz mit Herrschaftsverhältnissen über die auf dem Grundbesitz angesiedelten Personen, die sogenannte Radicierung der persönlichen Leistung auf Grund und Boden. Die ältesten und wichtigsten Leistungen dieser Art siud die Reallasten. Schon Tacitus berichtet im 25. Kapitel seiner Germania: „Frumenti modum dominus aut pecoris vestis ut colono iniungit.“ Die ersten geschichtlich bekannten Reallasten sind also die auf Grund persönlicher Abhängigkeit und Unfreiheit dem Herrn geschuldeten Leistungen.[2]) Die Gewohnheit der Grossgrundbesitzer, ihr Land an Hörige auszuleihen gegen Entrichtung wiederkehrender Abgaben erhielt im Laufe der Jahrhunderte dadurch einen dinglichen Charakter, dass die Verpflichtung zur Naturalabgabe ohne erneute Verleihung stets auf die Nachkommen der ursprünglich Belehnten überging, gewissermassen also mit dem Grundstück als solchem verbunden war.

[1]) Franken, Lehrbuch des deutschen Privatrechts, 1894, S. 169.
[2]) Gierke a. a. O. S. 700.

Häufig kam es auch vor, dass Freie sich einem Herrn gegenüber in persönliche Abhängigkeit begaben, indem sie fremde Güter gegen Fronden und Zinsen entweder übernahmen oder ihr eigenes Gut dem Herrn zu Eigentum übertrugen, das Gut als Lehen zurückempfingen und sich ihrerseits zu Abgaben verpflichteten. Die Gründe, welche freie Leute dazu veranlassten, sich in Abhängigkeit zu begeben, konnten verschiedenartigster Natur sein, so, weil sie selbst ihren Grundbesitz verloren hatten, oder weil der Herr, dem sie sich kommendierten, dafür die Verpflichtung, sie zu schützen, übernahm, oder endlich, um den Kriegslasten, die immer drückender wurden, zu entgehen. Diese Abhängigkeit blieb durch Generationen hindurch bestehen, sodass allmählich der Begriff der persönlichen Verpflichtung verschwand und das Grundstück als solches jeweils als Träger der Verpflichtung erschien.

An dieser Stelle sind auch die durch Freilassungen entstandenen Reallasten zu erwähnen, denn der Freigelassene wurde in den seltensten Fällen vollfrei; er blieb vielmehr in Abhängigkeit von seinem Grundherrn, der ihm sein bisheriges Grundstück beliess gegen Zinsen und Fronden, mit denen er das Grundstück belegte.

Als weitere Quellen von Reallasten sind die Vogteien[1]) anzusehen. Die im Lande bestehende Unsicherheit, die, wie oben gezeigt, schon Freie veranlasst hatte, sich unter den Schutz eines mächtigen Schirmherrn zu stellen, rief die Einrichtung der königlichen Vogteien ins Leben. Die Aufgabe des Vogts — advocatus genannt — war es, für Ruhe und Ord-

[1]) Vgl. hierzu Duncker a. a. O., S. 209 ff., Friedlieb, Rechtstheorie der Reallasten, S. 39 ff.

nung in dem seiner Aufsicht unterstellten Bezirk zu sorgen. Als Entgelt erhielt er gewisse Abgaben aus den seinem Schutz unterstehenden Höfen und Ländereien. Die Dinglichkeit, die diesen Abgaben innewohnte, geht vielfach aus uns noch erhaltenen Urkunden hervor: z. B. Rudolphi episc. Halberstadt dipl. a. 1147[1]). De singulis mansis duo maltre frumenti et unum anserem advocatus singulis annis recipiat.“

Auch für den gerichtlichen Schutz waren vielfach Vögte eingesetzt, soweit die Gerichtsbarkeit nicht dem Adel, dem die Gutsherren fast stets angehörten, verliehen war; als Abgaben hierfür werden häufig die Vogts-, Go- oder Rauchhühner genannt. Die vogteilichen Abgaben galten als Belastungen der Grundstücke selbst. So kam es, dass die Freiheit von solchen Lasten als eine den Wert eines Grundstückes steigernde Eigenschaft angesehen wurde.[2])

Endlich wurden auch durch die Kirche eine grosse Menge Reallasten ins Leben gerufen.[3]) Wie sich häufig freie Leute in die Abhängigkeit von weltlichen Herren begeben hatten, so stellten sich andere unter die Herrschaft der Kirche, indem sie ihre Güter der Kirche zu Eigentum überliessen und sie als Lehen wieder zurückerhielten. Es galt dies als Gott wohlgefälliges Werk.

Von weittragender Bedeutung wurde der sogenannte

---

[1]) Abgedruckt bei Walter, Deutsche Rechtsgeschichte, Bonn 1857, § 192, Nr. 19.

[2]) Duncker a. a. O. S. 213: Würdtwein dioec. Mag. III p. 421 Nr. 286: Vendidi bona, libera et soluta penitus ab omni ingo sive onere advocaticiae.

[3]) Friedlieb a. a. O. S. 40.

„Zehnt“, eine Abgabe, welche die Kirche als Vertreterin Gottes, in dessen Eigentum die ganze Welt stehe, für sich beanspruchte. Ursprünglich wahrscheinlich persönlicher Art, wurde auch diese Abgabe im Laufe der Zeit verdinglicht. Die Berechtigung der Kirche, den Zehnt zu fordern, wurde durch ein Kapitulare Karls des Grossen anerkannt: Cap. de partib. Sax. c. 17: „secundum Dei mandatum praecipimus, ut omnes decimam partem substantiae et laboris suis ecclesiis et sacerdotibus donent.“[1]) Die Verpflichtung zur Zehntabgabe beruhte also auf Gesetz und war im Grunde öffentlichrechtlicher Natur. In gleicher Weise hatten diesen Charakter die infolge der karolingischen Heeresreform entstandene Heeressteuer und der Grafenschatz.[2]) Ebenso gehören hierher die Beteiligung am Heerbann, die Leistung von Vorspann und Verpflegung bei Reisen des Königs oder seiner Beamten, die Unterstützung der Bauten von Kirchen, Brücken und Wegen. Aber diese öffentlichrechtlichen Lasten, welche zu Gunsten des Staates oder der Gemeinden oder der Staatsgewalt begründet waren, nahmen vielfach einen privatrechtlichen Charakter an, indem sie einen Gegenstand des Verkehrs bildeten und verkauft, verpfändet, zu Lehen gegeben wurden und aus einer Hand in die andere gingen, sodass ihr öffentlichrechtliches Fundament allmählich in Vergessenheit geriet.[3])

[1]) Kraut, Grundriss zu Vorlesungen über das deutsche Privatrecht, 1886 S. 279.

[2]) Brunner, Deutsche Rechtsgesch., II S. 205. Schröder, Lehrbuch d. deutsch. Rechtsgesch., 5. Aufl. 1907, S. 627/28.

[3]) Duncker a. a. O., S. 176—184.
Stobbe a. a. O., S. 47.
Kyllmann, Ist die Reallast ein dingl. Recht oder die Summe einzelner Obligationen? Gött. Diss. 1892, S. 10.

Eine erschöpfende Darstellung der sämtlichen Arten von Lasten, wie es die wechselseitigen Beziehungen von Herren zu Mannen mit sich brachte, ist heute schlechterdings unmöglich; schon der Sachsenspiegel spricht von der Unmöglichkeit, die Vielseitigkeit des Landleiherechtes umfassend zu erläutern.[1])

Wenn Oberherrlichkeit des Berechtigten, Untertänigkeit des Pflichtigen und ihrer Güter die Regel der Reallasten in früherer Zeit war, so tritt um die Mitte des 12. Jahrhunderts ein Umschwung insofern ein, als Reallasten durch Rechtsgeschäft begründet werden. Der Grund liegt in dem Uebergang von der Naturalwirtschaft zur Geldwirtschaft.[2]) Da das Eigentum an Grund und Boden allmählich an Bedeutung verlor, so wurde für die Grundbesitzer eine günstige Gelegenheit gegeben, sich gegen Freigabe des Grundeigentums eine reiche, ständig fliessende Einnahmequelle zu verschaffen. Während in früherer Zeit der Grundeigentümer unter dem Vorbehalt des Eigentums Grund und Boden zu Erbleihe ausgab, so erscheint jetzt der Begriff des „Erbeigens". Diese Gewohnheit führte häufig zur vermehrten Ansiedlung, manchmal sogar zur Gründung von Städten.[3]) Die Möglichkeit, gegen Zahlung von Renten selbständigen Grundbesitz

[1]) Ssp. Ldr. III. 42, § 2:

„un ne latet jük nich wundern, dat dit Buk so lüttel seget von dienstlüte rechte, went it is so mannigvalt, dat si nieman to ende komen kann, under jewelkem bischope unde abbede unde ebbendischen hebben die dienstlüde sunderlick recht, dar umme ne kan ik is nicht besceiden."

[2]) Bluntschli, Deutsches Privatrecht, 1864, S. 268 ff.

[3]) Friedlieb a. a. O., S. 46—49.

Döhring, Die Regelung der Reallasten im B. G. B. Greifswalder Diss. 1907, S. 11.

zu erwerben, führte zur Ansiedlung vieler Menschen auf einem verhältnismässig kleinen Gebiet. Dort gelangte bald Handel und Verkehr zur Blüte, das Gebiet entwickelte sich zur Stadt unter der Landeshoheit ihres Begründers, der sich durch Hingabe des privaten Eigentumsrechts eine ergiebige Einnahmequelle geschaffen hatte, indem er einerseits aus dem überlassenen Gebiet ständige Abgaben — Renten — bezog, andererseits auch noch später Handel und Gewerbe besteuerte.

Besonders eine Art der durch Rechtsgeschäft begründeten Reallasten sollte für die ganze Entwicklung dieses Instituts von grösster Wichtigkeit werden. Es ist dies der sogenannte Rentenkauf, der gleichzeitig, wie später noch zu zeigen sein wird, als Vorläufer der Rentenschuld des B. G. B. anzusehen ist.[1])

Die Gründe für seine Entstehung sind verschiedenartiger Natur. Die mit dem Aufschwung der Städte verbundene Hebung des Handels und Gewerbes führte zu einer starken Nachfrage nach beweglichem Kapital, dem andererseits ein grosses Angebot gegenüberstand. Aber dem gegenseitigen Kreditgeschäft stellten sich ausserordentliche Hindernisse entgegen. Der persönliche Kredit war gering. Der Grund hierfür lag einmal in der damaligen beschränkten Haftung des Erben, sodass also ein Darlehen etc. für den Geldgeber sehr gefährlich werden konnte, sodann in dem kanonischen Zinsverbot, das die Verzinsung von Kapitalien untersagte.[2]) Dem Rückgriff auf den Immobilliarcredit standen auch erhebliche Hindernisse im

[1]) Vgl. Stobbe a. a. O., S. 95 ff.

[2]) Vgl. Duncker a. a, O., S. 69.
Döhring a. a. O., S. 11.

Wege. Die römische Hypothek war dem deutschen Recht noch unbekannt. Das Institut der „älteren Satzung“ war für beide Teile unbrauchbar, da der Kreditsucher das ihm vielleicht unentbehrliche Grundstück als Pfand hingeben musste, der Geldgeber aber zwar in dem Grundstück genügende Sicherheit, indessen keine Nutzung des hingegebenen Kapitals erhielt, so wenigstens bei der sogenannten Todsatzung Die Ewigsatzung, bei der der Gläubiger Besitz und Nutzung erlangte, war aber wieder für den Schuldner unannehmbar, ausserdem in vielen Teilen Deutschlands, weil wucherisch, verboten. Die neuere Satzung eignete sich auch nicht zum Kreditgeschäft, denn der Satzungsgläubiger wurde hier nur gesichert, hatte aber wieder keine Nutzung für die Hingabe seines Kapitals.

Bei dem Rentenkauf lagen alle diese Hindernisse nicht vor: Hierbei verkaufte der Creditsucher eine auf seinem Grundstück begründete ewige Rente gegen eine einmalige Kapitalzahlung. Der Geldgeber erlangte für sein Kapital eine ständige Verzinsung, ohne gegen das kanonische Zinsverbot zu verstossen. Die früher herrschende Meinung, der Rentenkauf sei gerade zum Zweck der Umgehung des Zinsverbots — als mutuum palliatum — geschaffen worden, ist heute endgültig aufgegeben.[1])

Der Rentenkauf hatte einen ausgesprochen dinglichen Charakter, was auch aus einer Anzahl Urkunden hervorgeht. Die Frankfurter Reformation II, 3, § 21 sagt sogar von den Renten, sie werden „für unbeweglich liegend Gut geachtet.“[2]) Der Rentenkauf entspricht in allen seinen Erfordernissen einem echten

[1]) So schon Duncker (1837) S. 70 a. a. O.

[2]) Wolff, Die Reallast nach dem B. G. B. Erl. Diss. 1905, S. 28.

Kauf: Preis ist das Kapital, Ware die einzelnen Renten. Hieraus erklärt sich auch die ursprüngliche Unkündbarkeit des Kapitals seitens des Rentenkäufers und Rentenverkäufers. In verschiedenen Gegenden findet sich der Rentenkauf wieder unter verschiedenen Namen vor: So als Ewiggeld, Wickbelde, Wortzins, Huszins. Der Name „Rentenkauf" umfasst endlich eine ganze Reihe anderer Bestellungsarten von Renten:[1]) So wurden vielfach Renten durch Schenkungen — sogenannte Rentenschenkungen — begründet, ferner noch durch Vermächtnis als Erbabfindung oder Mitgift. Häufig war es auch, dass der Käufer eines Grundstückes für einen Teil des Kaufgeldes dem Verkäufer eine Rente bestellte. Bald gehörte der Begriff der „ewigen" Rente nicht mehr zu den Erfordernissen des Rentenkaufs, vielmehr wurden solche Reallasten häufig auf Lebenszeit des Berechtigten begründet, so als Wittum, Altenteil oder Ausgedinge, Apanage.

Neben diesen rein privatrechtlich begründeten Reallasten waren natürlich auch die auf Herrschaftsverhältnissen beruhenden Reallasten in Wirksamkeit geblieben, sodass eine unendliche Mannigfaltigkeit der verschiedensten Lasten unter den verschiedensten Namen in Deutschland bestand, als sich der grosse Umschwung der Rechtsverhältnisse vollzog — d. h. als das römische Recht seinen Einzug in Deutschland hielt.

Es ist natürlich, dass auch der Versuch gemacht wurde, das damals so wichtige Institut der verschiedenen Reallasten in ein römischrechtliches Gewand zu kleiden. Die meisten der vielen für Reallasten geltenden Rechtssätze liessen sich gut und leicht durch analoge

[1]) Stobbe a. a. O., S. 91 ff.

des römischen Rechts ersetzen: so musste die deutsche Gewere des Reallastberechtigten dem römischen Besitz weichen; die Ausübung der Reallastberechtigung galt als quasi iuris possessio und wurde durch possessorische und petitorische Rechtsmittel geschützt.[1]) Das gesamte Institut der Reallast liess sich aber keiner der im römischen Recht vorhandenen Rechtsformen voll und ganz subsumieren. Man versuchte es mit den verschiedensten Konstruktionen, die aber alle dem Begriff der Reallast nur teilweise gerecht wurden, sodass im Laufe der Zeit eine Menge der verschiedensten Theorien — von denen weiter unten noch die Rede sein wird — aufgestellt wurde und man förmlich von einer Reallastenfrage sprechen konnte. Indessen hatte aber die Bedeutung der Reallast als solche ihren Höhepunkt erreicht.

Der Rentenkauf verliert an Bedeutung durch den Wegfall des kanonischen Zinsverbots sowie dadurch, dass an seine Stelle zum grossen Teil das mit dem römischen Recht aufgenommene zinsbare hypothekarische Darlehen tritt. Seit dem 16. Jahrhundert trat ein Stillstand in der Entwicklung der Reallasten ein, indem die Neugestaltung der staatlichen Verhältnisse, die veränderte Bewirtschaftung der Grundstücke, das Aufkommen der Geldwirtschaft manche Lasten in ihrer Bedeutung zurücktreten liess und dem obligatorischen Verkehr eine andere Richtung gab, bis die neueste Zeit aus staatswirtschaftlichen Gründen die den bäuerlichen Besitz belastenden Reallasten aufhob oder für ablösbar erklärte und die Entstehung neuer ewiger Lasten verbot.[2]) Diese Richtung, welche die

[1]) Duncker a. a. O., S. 100 ff.

[2]) Stobbe a. a. O., S. 45.

Befreiung des Grundbesitzes von Lasten und Fronden zum Ziel hatte, war wirksam schon 1433 durch Beschränkung der Hörigkeit in Braunschweig und 1525 durch die Ablösungsgesetzgebung des Bamberger Zehntvertrags zu Tage getreten. Jedoch waren diese Bewegungen von geringerer Bedeutung. Der Anfang vom Ende für die Reallasten ist durch die Aufhebung der Leibeigenschaft bezeichnet.[1]) Dänemark beseitigte die Leibeigenschaft 1702, Oesterreich 1784, Preussen 1794. Bahnbrechend aber wirkte wie auf vielen anderen Gebieten so auch hier die grosse französische Revolution am Ende des XVIII. Jahrhunderts. In der berühmten Nachtsitzung vom 4. zum 5. August 1789 wurde mit allen Standesvorrechten von Grund aus aufgeräumt. Die Folge hiervon war auch in Deutschland die Ablösung und Aufhebung der meisten Reallasten durch Partikulargesetzgebung, deren erschöpfende Aufzählung hier zu weit führen würde.[2]) Da heutigen Tages die wirtschaftlichen Anschauungen einer umfassenden Verwendung der Reallasten nicht zugeneigt sind, wird nur in wenigen Staaten den Reallasten noch freie Ausübung und unverkümmerter Bestand gelassen.[3]) In weitaus den meisten Gebieten wurden die Reallasten teils durch besondere Gesetze für ablösbar erklärt oder aufgehoben, teils ist ihre Neubegründung verboten worden.

Aufgabe der Reichsgesetzgebung konnte es daher

---

[1]) Dahn, Leibeigenschaft in Bluntschli's Staatswörterbuch S. 392; Bauer, Die Reallast und die Rentenschuld, Bresl. Diss. 1904, S. 25.

[2]) Ausführlichen Bericht hierüber geben die Motive zum B. G. B. III., S. 573 ff.

[3]) Endemann, Lehrbuch des bürgerl. Rechts, 1905, Aufl. VIII/IX, S. 675 ff.

nicht sein, das im Absterben begriffene Rechtsinstitut neu zu beleben und dem Landesrecht die Möglichkeit der Einschränkung der Reallasten zu nehmen. Immerhin sah sich das B. G. B. vor die Frage gestellt, ob es nicht die Reallasten gänzlich den Partikulargesetzen überlassen sollte. Dies wurde verneint. Aber andererseits war auch an eine abschliessende reichsgesetzliche Ordnung nicht zu denken, da die Verschiedenheit der volkswirtschaftlichen Verhältnisse in den einzelnen Gebieten auch eine verschiedene Behandlung und Rücksichtnahme erheischten.[1]) Unter diesen Umständen erhielten die im B. G. B. gegebenen Normen die beschränkte Aufgabe, für die von den jeweiligen Landesgesetzen noch geduldeten oder gehegten Reallasten einige allgemeine Grundsätze aufzustellen.[2])

§ 3.

Die geschichtliche Entwicklung der Rentenschuld.

Wie oben ausgeführt, sind die auf Herrschaftsverhältnisse sich gründenden Reallasten fast durchweg durch die auf Ausgleichung der bestehenden Standesunterschiede gehende Gesetzgebung des XVIII. und XIX. Jahrhunderts beseitigt worden, und ebenso haben auch die privatrechtlich begründeten Reallasten eine meistens absteigende Entwicklung durchgemacht. Einer besonderen Art von Reallasten sollte es aber beschieden sein, aus der Klasse der Reallasten ganz auszuscheiden und in die Reihen der Grundstückspfandrechte zu treten. Es ist der uns schon mehrfach be-

[1]) Motive III, S. 579.

[2]) Endemann a. a. O., S. 676.

gegnete Rentenkauf, den wir heute in unserem B. G. B. unter dem Namen Rentenschuld finden.

Wie bereits gezeigt, fand der Rentenkauf seit dem XII. Jahrhundert eine ausserordentliche Verbreitung. Entsprechend seiner Natur als Kauf war er ursprünglich unkündbar, d. h. das Kapital, das der Rentenempfänger als Kaufpreis für die Rente hingab, war ihm ein für allemal verloren. In dieser Form erhielt sich der Rentenkauf bis in die neuere Zeit nur in Sachsen, in den sogenannten „Eisernen Kapitalien“ des sächsischen B. G. B.[1])

Die absolute Unkündbarkeit wurde bald dahin gemildert, dass dem Rentenverkäufer die Vergünstigung eingeräumt wurde, die Rente mit dem empfangenen Kapital ablösen zu dürfen. Dass dies jedoch anfangs als etwas Anormales erschien, zeigt die Formel: „der Verkäufer habe dem Käufer die Gnade des Wiederkaufs getan[2]). Seit dem XIII. Jahrhundert griff nun an vielen Orten die Gesetzgebung ein und gab dem Schuldner das Recht, sein Grundstück durch eine Kapitalzahlung von der Rente zu befreien,[3]) so z. B. die Frankfurter Reformation von 1578 und die Reichspolizeiordnung von 1577. Lange jedoch wehrte sich die Gesetzgebung dagegen, auch dem Gläubiger das Ablösungsrecht zu verleihen, weil dadurch jeder Unterschied zwischen dem Rentenkauf und dem damals noch verbotenen hypothekarischen Darlehen geschwunden wäre.

Der Umschwung vollzog sich um die Wende des

[1]) Denselben Charakter hat die rente perpétuelle des Code civil § 1911 ff.

[2]) Heusler, Institutionen des deutschen Privatrechts 1885, S. 357.

[3]) Stobbe, a. a. O. S. 101.

XVI. Jahrhunderts. Der Reichsdeputationsabschied von 1600[1]) gestattete dem Gläubiger das Kündigungsrecht für den Fall des Verzugs des Rentenpflichtigen, während früher für diesen Fall nur eine Erhöhung der Rente, der sogenannte Rutscherzins möglich gewesen war. Als nun auch noch das kanonische Zinsverbot wegfiel,[2]) wurde fast allenthalben durch die Gesetzgebung das gegenseitige Kündigungsrecht gestattet; damit hatte aber der Rentenkauf seinen ursprünglichen Charakter vollständig verloren und war zum zinsbaren Darlehen mit Hypothek geworden.

Allein ganz ist der Rentenkauf damit doch nicht aus dem deutschen Rechtsleben verschwunden, er blieb vielmehr in einigen Städten bis in die neueste Zeit bestehen. So finden sich als reine Fortsetzung des Rentenkaufs und als Vorboten der Rentenschuld in Lübeck die sogenannten „Wieboldsrenten“ und in Hamburg die sogenannten „Rentenposten“, die erst 1848 bezw. 1849 für ablösbar erklärt wurden. Bis auf den heutigen Tag erhalten hat sich in Bayern, hauptsächlich in München, das sogenannte „Münchner Ewiggeld“, eine rein dingliche Belastung eines Grundstückes ohne persönliche Haftung des Schuldners. Durch bayrisches Gesetz vom 9. Juni 1899 betr. Uebergangsvorschriften zum B. G. B. ist bestimmt worden, dass fortan Ewiggeldrenten als Rentenschulden einzutragen sind. Auch hierin zeigt sich, dass die Rentenschuld des B. G. B. sich auf den Rentenkauf zurückführen lässt.

Endlich ist an dieser Stelle eine Partikulargesetzgebung zu erwähnen, die für die Ausgestaltung und Stellung der Rentenschuld im B. G. B. von nicht zu

[1]) Kraut, a. a. O. § 109. Nr. 70.

[2]) Extrav. comm. III, 5. Cap. 1 und 2.

unterschätzendem Einfluss gewesen ist. Wie bereits mehrfach erwähnt, wurden im Laufe des XVIII. und XIX. Jahrhunderts die meisten Reallasten durch die Gesetzgebung der einzelnen Staaten aufgehoben oder doch sehr in ihrem Umfang beschränkt. In Preussen hatte diese Bewegung mit der Stein-Hardenbergischen Reformgesetzgebung eingesetzt und nach mehreren unbedeutenderen Gesetzen mit dem Gesetz vom 2. März 1850, „die Ablösung der Reallasten und die Regulierung der gutsherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse betreffend ihren Abschluss“ erreicht. Diese etwas radikale Ablösung hatte nicht nur Licht-, sondern auch Schattenseiten, indem einerseits die jetzt ermöglichte freiere Güterveräusserung eine Anhäufung der Grundstücke in den Händen der Grossgrundbesitzer, andererseits eine Abwanderung der Bevölkerung der östlichen Provinzen nach dem Westen zur Folge hatte. Um nun den kapitalarmen Schichten der Bevölkerung Gelegenheit zur Ansiedlung zwecks Hebung des Deutschtums in den östlichen Provinzen gegen den polnischen Einfluss zu geben, griff man zur sogenannten Rentengutsgesetzgebung der Jahre 1886—1896.[1]) Diese Renten, ein Mittelding zwischen Reallast und Rentenschuld, werden als Reallasten in das Grundbuch eingetragen. Es ist jedoch zweifellos, dass sie und die mit ihnen gemachten Erfahrungen auf die Ausgestaltung der Rentenschuld, die in ihrer Eigenart eine Neugründung des B. G. B. ist, einen bestimmenden Einfluss ausgeübt haben.

[1]) Gesetz v. 26. April 1886 betr. die Beförderung deutscher Ansiedlungen in den Provinzen Westpreussen u. Posen, Gesetze vom 27. Juni 1890 u. 7. Juli 1891 über die Rentengüter, Gesetz vom 8. Juni 1896 betr. das Anerbenrecht bei Renten und Ansiedlungsgütern.

Ganz besonders ist aber die Neubegründung der Rentenschuld Anregungen, welche aus landwirtschaftlichen Kreisen hervorgingen, zuzuschreiben. Es wurde geltend gemacht, dass Hypothek und Grundschuld als die beiden einzigen Grundstücksbelastungsformen den landwirtschaftlichen Interessen nicht entsprächen,[1]) weil der Grundbesitz nur Früchte erzeuge, und der Grundeigentümer daher wohl in der Lage sei, Kapitalzinsen, aber nicht das Kapital selbst, mit welchem sein Grundstück belastet ist, herauszuwirtschaften[2]). Ja, man ging sogar soweit, die Forderung aufzustellen, dass als einzige Grundstücksbelastungsform fortan die Realrente zulässig sein sollte[3]).

Um so grösser war die Entrüstung, als der erste Entwurf zum B. G. B. eine derartige Grundstücksbelastungsform gar nicht vorsah. „Es ist ein schwerer Fehler, dass der Entwurf nicht neben der dinglichen Kapitalschuld die dingliche Rentenschuld als ebenbürtiges Institut aufgenommen und normiert hat", schrieb Gierke in seinem „Entwurf eines B. G. B. und das deutsche Recht" 1889, S. 369.

Im II. Entwurf wurde denn auch diesem Drängen nachgegeben und die Rentenschuld als eine Abart der Grundschuld in das B. G. B. aufgenommen. Als Grundlage der Erörterung dienten dann nicht weniger als 7 Anträge, welche die Rentenschuld teils als Unterart der Reallast, teils formell als Reallast, materiell

[1]) Mugdan, Die gesamten Materialien zum B. G. B. III, Sachenrecht S. 352, 907.

[2]) Dernburg, Sachenrecht des deutschen Reichs und Preussens, II. Aufl. 1901, S. 686.

[3]) Jakubetzky, Bemerkungen z. d. Entwurf eines B. G. B. f. d. deutsche Reich 1892, S. 265.

als Grundschuld, teils als Grundstückpfandrecht aufgefasst wissen wollten[1]).

Schliesslich wurde die Rentenschuld in der heute vorliegenden Form gesetzlich fixiert, obwohl man von der Stichhaltigkeit der seitens der landwirtschaftlichen Kreise angeführten Argumente nicht voll überzeugt war.[2])

III. Dogmatischer Teil.

Reallast und Rentenschuld.

§ 4.

Begriff und juristische Natur.

Als zusammenfassende Bezeichnung für die unter den Namen Reallast fallenden verschiedenartigsten Institute begegnet uns in einer Urkunde vom Jahre 1329 zuerst das Wort „servitium reale".[3]) Dieser Ausdruck hielt sich nicht lange: schon gegen Ende des XV. Jahrhunderts finden wir ihn fast allgemein durch den Ausdruck „onus reale" ersetzt, der eine wörtliche Uebersetzung in den heutigen Namen gefunden hat. In den Partikulargesetzen vom Ende des XVIII. Jahrhunderts ab wird dann ziemlich allgemein die Bezeichnung Reallast üblich, die dann auch das bürgerliche Gesetzbuch übernommen hat. Für die andere hier zu erörternde Bodenbelastungsform, die Rentenschuld, ist die Bezeichnung von dem B. G. B.

[1]) Mugdan a. a. O. S. 909; S. 4855 ff. der Protokolle.
[2]) Mugdan a. a. O., S. 904.
[3]) Duncker a. a. O. S. 56.

erst geprägt worden. Obwohl diese Belastungsart, wie bereits im geschichtlichen Teil dargestellt, auf die Reallast des Mittelalters zurückzuführen ist, ist sie doch in ihrer besonderen Eigenart erst von der II. B. G. B. Kommission geschaffen worden.

Im gemeinen Recht war das Wesen der Reallast stets der Gegenstand des lebhaftesten Streites unter den Juristen. So sagt Duncker in seinem 1837 erschienenen Lehrbuch über die Reallasten: „Ueber die Natur derselben herrscht so viel Streit, dass man diese Lehre den verworrensten des deutschen Rechts unbedenklich an die Spitze stellen kann“[1]) und Förster gibt sogar die Hoffnung, die Reallastenfrage glücklich zu lösen, völlig auf, indem er sagt: „Die grosse Kontroverse über ihre Natur wird wohl unerledigt bleiben, bis das Rechtsinstitut selbst aus dem Gebiet des Privatrechts verschwunden ist.“[2])

Die Gesamtheit der gemeinrechtlichen Theorien über die Reallasten kann man in drei grosse Hauptgruppen einteilen. Von diesen betont die erste die reine Dinglichkeit sowohl der einzelnen Leistungen als auch der Reallast als Ganzes, die zweite bestreitet die dingliche Natur völlig und nennt Reallasten und Leistungen eine Summe obligatorischer Rechte, die dritte endlich bezeichnet die Reallastberechtigung als dingliches, den Anspruch auf die einzelnen Leistungen als obligatorisches Recht.

Wenn wir zuerst die Gruppe betrachten, welche die Reallast als rein dingliches Recht aufgefasst wissen will, so begegnet uns zuerst der Versuch, die Reallasten vom römisch-rechtlichen Standpunkt entweder

[1]) Duncker a. a. O. S. 2.

[2]) Förster-Eccius a. a. O. S. 393.

als Servituten oder als servitutenartige iura in re aliena zu erklären. Die erstere dieser Ansichten wird vertreten durch Manzius[1]), Stryk[2]), Heineccius[3]), Titius[4]) und Gerhard[5]), die letzteren durch Frantzke[6]), Böhmer[7]), Rosshirt[8]). Diese sogenannte Servitutentheorie war jedoch unhaltbar; einmal, weil ein deutschrechtliches Institut wie die Reallast sich nicht völlig den römischrechtlichen Begriffen anpassen liess, sodann, weil die römischen Servituten nicht in einem Tun bestehen konnten, endlich, weil, wenn die Reallasten iura in re wären, der Berechtigte sie als iura in re auch müsste ausüben können, wenn der Verpflichtete das Grundstück aufgäbe oder es nicht mehr bestellte.[9]) Dennoch war diese Theorie im vorigen Jahrhundert vielfach vertreten; so nennt das preussische Obertribunal noch im Jahre 1877 die Reallasten „servitutes in faciendo".[10])

Im Gegensatz zu dieser römischrechtlichen Auffassung vertrat zuerst Albrecht in seinem Buch über die Gewere 1828 die Ansicht, eine deutschrechtliche Einrichtung müsse auch auf deutschrechtlicher Grund-

[1]) Decis. Palat. Quaest. XXII.

[2]) Usus modernus pandectorum lib. 8.

[3]) Elementa iuris Germanici Tom. 1, lib. 2.

[4]) Dissertatio de servitute faciendi 1710.

[5]) Dissertatio de servitutibus in faciendo consistentibus 1710.
Zu 1—5: Litteratur aus Kyllmann a. a. O., S. 20—22.

[6]) Var. resol. 1 res 2 und 117.

[7]) Jus ecclesiasticum Protestantium 1789 lib. 5, tit. 19 § 61.

[8]) Arch. f. zivilist. Praxis 8, 55.
Zu 6—8: Litteratur aus Kyllmann a. a. O. S. 20—22.

[9]) cf. hierzu Stobbe a. a. O. S. 49, Duncker S. 8 ff, Kyllmann S. 20—22.

[10]) Stobbe a. a. O. S. 51 unter Verweisung auf Seufferts Archiv Bd. XXXIV. Nr. 16.

lage erklärt werden. Auf die Auffassung Albrechts näher einzugehen, erübrigt sich, weil er einmal den Begriff der Reallasten auf ein viel zu enges Gebiet begrenzt, indem er die älteren öffentlichrechtlichen Reallasten ausschliesst, sodann besonders aus dem Grunde, weil er die in seiner Gewere vertretene Auffassung später zu Gunsten der Ansicht, Reallasten seien reine, in das äussere Gewand des Immobiliarsachenrechts gekleidete Forderungen, zurückgenommen hat.[1])

Wie Albrecht, so dient auch Renaud[2]) der Begriff der Gewere zum Ausgangspunkt seiner Theorie. Er behauptet, die Gewere am Grundstück umfasse zugleich die Gewere der fahrenden Habe auf ihm und nennt die Reallast das Recht auf einen Teil des periodischen Frucht- und Viehertrags des Guts, sie verpflichte nicht zu einem Tun, sondern zum Leiden, verpflichte nicht zur Bestellung des Guts und zur Ablieferung des Zinses, sondern gebe nur dem Berechtigten die Befugnis, sich seinen Zins zu nehmen.[3]) Diese Theorie geht von einem falschen Begriff der Gewere aus, da die Gewere an Mobilien nur demjenigen zukommt, der die tatsächliche Gewalt über sie ausübt. Wer den Gewahrsam an der Mobilie verloren hat, hat auch gleichzeitig die Gewere an ihr verloren[4]). Ausserdem kann Renaud die Realfronden bei dieser Theorie nicht unter den Reallasten unterbringen und

[1]) Albrechts Rezension der Schrift Dunckers: „Die Lehre von den Reallasten“ in Richters kritischen Jahrbüchern III. S. 311.

[2]) Renaud, Beiträge zur Theorie der Reallasten 1846, S. 22—49

[3]) Stobbe a. a. O. S. 59.

[4]) Stobbe a. a. O. II, 1. Seite 197.

konstruiert sie dann als einen besonderen Begriff, als obligationes quasi ex lege.[1])

Zu dem Beweis der reinen Dinglichkeit sucht Duncker auf einem anderen Wege zu kommen, indem er das Grundstück personifiziert. Er sagt in seiner „Lehre von den Reallasten", S. 61: „Eine Reallast ist die Verpflichtung einer unbeweglichen Sache, wodurch dieselbe als Subjekt einer zum Besten einer Person oder eines Grundstücks vorzunehmenden Leistung erscheint. Die der Reallast gegenüberstehende Berechtigung ist daher das einer Person oder einem Grundstück zustehende dingliche Recht, welches die Verpflichtung einer unbeweglichen Sache zu einer Leistung zum Gegenstand hat". Diese Idee der Schuldnerschaft der Sache, die, mit der Schuld belastet, ihr Träger ist, ist heute allgemein abgelehnt und wird auch in der neuen und neuesten Litteratur nicht mehr vertreten.[2]) Ausser den Genannten zählt die Dinglichkeitstheorie noch Heimbach,[3]) Häberlin[4]) und von Roth[5]) zu ihren Anhängern. Auch Mittermaier,[6]) der Begründer der gemischten Theorie, muss jetzt zu den Vertretern der Dinglichkeitstheorie gerechnet werden, nachdem er in den beiden ersten Auflagen seiner Grundsätze des gemeinen deutschen Pri-

[1]) Stobbe II, 2 a. a. O. S. 59.

[2]) Puntschart, Grundschuldbegriff des Deutschen Reichsrechts 1900, S. 69, Crome III a. a. O., S. 611, Anmerk. 18.

[3]) Reallasten in Weiskes Rechtslexikon, S. 28—133.

[4]) Ueber die rechtl. Natur der Reallasten in der Zeitschrift für deutsches Recht von Beseler, Reyschen und Stobbe 18; 131—170.

[5]) System d. deutschen Privatrechts 1886, § 284 ff.

[6]) Mittermaier, Grundsätze des gemeinen deutschen Privatrechts I, 7. Aufl. 1845, S. 491 ff.

vatrechts 1821 und 1824 die Reallasten als reine Forderungsrechte bezeichnet hatte.

Nicht weniger Freunde als die eben behandelte Dinglichkeitstheorie hat die genau entgegengesetzte Meinung gefunden, welche in den Reallasten reine Forderungsrechte erblickt.

Den Uebergang zu dieser Auffassung bildet die Ansicht der älteren Juristen dieser Richtung, die in den von ihnen als Reallasten bezeichneten Verhältnissen das obligatorische Moment als das wesentliche ansehen, indem sie das dingliche in eine reine Hypothek auflösen, welche dem Berechtigten zur Sicherheit seiner Forderung an dem belasteten Grundstück zusteht. Ueber den Rechtsgrund dieser Hypothek sind die Ansichten insofern verschieden, als die einen dieselbe für eine vertragsmässige, die anderen für eine gesetzliche halten.[1]) Diese Theorie war jedoch, weil in direktem Widerspruch zu der geschichtlichen Entwicklung — dem ältern deutschen Recht waren Hypotheken durchaus fremd gewesen — stehend, bereits zur Zeit Dunckers aufgegeben gewesen.

Dagegen erblickt von Gerber[2]) in den Reallasten reine Forderungsrechte. Nach ihm besteht der rechtliche Charakter der Reallasten darin, dass das obligatorische Verhältnis dadurch eine besondere Dauer erhält, dass das verpflichtete Subjekt durch die Tatsache des Besitzes eines Grundstücks bestimmt wird. Er nennt die Reallasten Obligationen, welche durch die Gestaltung ihres Inhalts und die Anknüpfung an ein Grundstück perpetuiert werden und so in Rücksicht auf ihre Dauer „sich den Rechten an Sachen

[1]) Duncker a. a. O. S. 6.

[2]) von Gerber a. a. O. S. 274 ff.

annähern.“ Die einzelnen fälligen Leistungen sind nicht Gegenstand besonderer, bei jedem Termin von neuem entstehender Spezialobligationen, sondern die pulsweisen Aeusserungen einer perpetuierlichen Verbindlichkeit, die nie den Wert dieser einen Obligation erschöpfen oder vermindern. Nach ihm ist eine Mehrheit der Leistungen, eine Einheit der Obligation vorhanden.

Diese Gerber'sche Ansicht wird von Kyllmann[1]) eingehend widerlegt, indem er etwa folgendes gegen sie anführt: Obligatorische Verträge zu Lasten Dritter haben keine rechtliche Wirksamkeit. Dies ergibt sich aus dem Rechtssatz: Res inter duos acta tertio non nocet. Ferner entspricht die Tatsache, dass die einzelnen Zahlungen gar keinen Einfluss auf die Erschöpfung oder Minderung der Gesamtverpflichtung haben sollen, keineswegs unserer Vorstellung von der juristischen Natur der Obligationen; von Gerber nennt die Obligationen selbst „Wunden am Körper des Schuldners, die der Heilung warten“, ihr Inhalt ist die Verpflichtung des Schuldners zu einer Leistung, ihr Gegenstand der Vermögensvorteil, welcher durch dieselbe dem Gläubiger verschafft wird. Ist dieser Zweck erfüllt, so erlischt auch die Verbindlichkeit, ihr Bestehenbleiben würde dem Wesen der Obligation widersprechen. Indem schliesslich Gerber und seine Anhänger ihre Auffassung von der Obligation im Charakter der Reallast mit verschiedenen Pandektenstellen[2]) belegen, so ist gegen die Theorie die l. 81 § 1 D. de contrahenda emtione anzuführen, aus welcher hervor-

[1]) Killmann a. a. O. S. 42 ff.

[2]) l. 16, § 1 de verborum obligationibus, 45,1; l. 35, § 7 D. de mortis causa donatione 39,6 (v. Gerber, Jahrb. II. S. 50).

geht, dass es keine Nachfolge in die passive Seite der Obligation gibt. Die Gerber'sche Ansicht, die Reallast sei eine reine obligatio, wird ferner noch vertreten von Savigny, der die Reallasten (und Bannrechte) wahre Obligationen nennt, deren Eigentümliches nur in der Art besteht, wie das Recht oder die Verpflichtung oder auch beides mit bestimmten Personen verknüpft wird[1]) und von Friedlieb;[2]) auch Mitteis[3]) gehört zu den Anhängern dieser Theorie, nimmt jedoch bezüglich der Fixierung des Reallastbegriffs einen ganz besonderen Standpunkt ein: Er bestreitet, dass der Reallast ein einheitliches Rechtsverhältnis zu Grunde liege, und nennt die Reallast die nur in gewissen Beziehungen erfolgende juristische Zusammenfassung ganzer Reihen von Einzelobligationen.

Beide gemeinrechtlichen Theorien lehnt Dernburg ab, indem er bei ihrer Kritik sagt: „Die Auffassung, welche das in der Reallast gegebene Moment persönlicher Verhaftung des Besitzers leugnet, ist nicht glücklicher als diejenige, welche deren dingliche Seite in Abrede stellt. Die Reallast ist das Erzeugnis geschichtlichen Werdens, wonach sich mit der dinglichen Belastung des Bodens zugleich eine obligatorische Verpflichtung des Besitzers verband. Die Rechtswissenschaft hat zuzugestehen, dass bei der Reallast persönliche und dingliche Bestandteile uns hier in einer Verknüpfung überliefert sind, welche sich auf einen einheitlichen römischen Rechtsgedanken nicht zurückführen lässt.[4])

[1]) von Savigny, Das Obligationenrecht als Teil des heutigen römischen Rechts $18^{51}/_{53}$ I. S. 134.

[2]) Friedlieb a. a. O. S. 216—222.

[3]) Mitteis, Die Individualisierung der Obligation.

[4]) Dernburg a. a. O. S. 555.

Diese Konsequenz hat die sogenannte gemischte Theorie gezogen: Sie sieht die Reallast in ihrer Gesamtheit als dingliches Recht an, betrachtet dagegen den Anspruch auf die einzelnen Leistungen als Forderungsrecht.

Begründer dieser Theorie ist Mittermaier, der in seiner 1812 erschienenen „Einleitung in das Studium des deutschen Rechts“ die Reallasten für dingliche Forderungsrechte erklärte. Allerdings ist er in den späteren Auflagen seiner „Grundsätze des gemeinen deutschen Privatrechts“ von diesem Standpunkt abgekommen und hat sich auf die Seite der Anhänger der reinen Dinglichkeitstheorie geschlagen.[1]) Die Ansichten der Vertreter der gemischten Theorie gehen nur insoweit auseinander, als die einen mehr das dingliche, die andern mehr das obligatorische Moment betonen. Zu den Anhängern der gemischten Theorie gehören Eichhorn,[2]) Endemann,[3]) Meibom,[4]) Korte,[5]) Beseler,[6]) Unger[7]) und andere. Auch Stobbe-Lehmann gehören zu den Verfechtern dieser Theorie, wenn sie die Reallast definieren als eine obligatio in rem scripta gegen den jedesmaligen Besitzer oder Eigentümer eines Grundstücks auf Leistungen, wie sie die Bewirtschaftung des Grundstücks regelmässig gewährt, verbunden, soweit ihr Leistungsinhalt es zulässt, mit einem dinglichen Recht auf Benutzung des Grundstücks oder

[1]) cf. Stobbe, a. a. O. S. 55, Kyllmann S. 33.

[2]) Eichhorn, Einleitung i. d. Deutsche Priv. R. S. 425.

[3]) Endemann, a. a. O. S. 674.

[4]) Meibom, Ueber Realschulden und Reallasten in Bekkers und Muthers Jahrb. IV, S. 504.

[5]) Korte, in Gruchots Beiträgen 5. Jahrg., S. 101 ff.

[6]) Beseler, Syst. d. gem. D. Priv.-R. 1885, S. 412.

[7]) Unger, Syst. d. österr. Priv.-R. I, S. 560.

Aneignung von Ertragsteilen desselben und in den meisten Rechtsgebieten geschützt durch ein für den Fall der Nichtleistung bestehendes, also bedingtes Veräusserungsrecht am Grundstück.[1])

Neben diesen drei eben dargestellten Gruppen finden sich in der Litteratur eine Reihe vermittelnder Ansichten vertreten. Als Beispiel seien die Erörterungen von Pflüger und Mann erwähnt.

Pflüger[2]) behauptet, dingliche und persönliche Rechte seien keine sich genau gegenüberstehenden Begriffe, vielmehr liessen sich zwischen Besitzrechten, wie er die Sachenrechte genannt wissen will, und Forderungsrechten noch zwei andere Begriffe einschalten. So kommt er ausser zu „dinglichen Besitzrechten“ „persönlichen Forderungsrechten“ noch zu „persönlichen Besitzrechten“ und „dinglichen Forderungsrechten“. Unter letzterem Begriff will er die Reallasten subsummieren. Prüfstein der Dinglichkeit sei der Konkurs. Da der Reallastberechtigte im Konkurs absonderungsberechtigt sei, so sei damit die Dinglichkeit erwiesen. — Abgesehen davon, dass der Versuch, den zwischen dinglichen und persönlichen Rechten bestehenden Gegensatz zu verwischen, bedenklich erscheint, ist das von Pflüger angegebene Kriterium für die Dinglichkeit der Reallast um so ungeeigneter, als bis zum Inkrafttreten der Reichskonkursordnung nach den einen Partikulargesetzgebungen der Realberechtigte absonderungsberechtigt war, nach den andern nicht.

Auf gleichfalls sehr eigenartige Weise sucht Mann[3])

[1]) Stobbe, a. a. O. S. 63.

[2]) Pflüger, Ueber die rechtliche Natur der Reallasten, Archiv f. ziv. Pr. 81, 292 ff.

[3]) Mann, Untersuchungen über den Begriff der Reallasten, 1873.

die Rechtsnatur der Reallasten abzuleiten. Er erklärt die einzelnen Reallastleistungen nicht für die Erfüllung von Obligationen, sondern von Bedingungen; an sich stehe dem Berechtigten ein Recht auf die Leistungen gar nicht zu, er habe nur ein Recht auf das Grundstück, welches Recht an die aufschiebende Bedingung geknüpft sei, dass der Verpflichtete nicht leiste. Andererseits habe der Verpflichtete aber selbst auch nur ein bedingtes Recht an dem Grundstück insofern, als es dadurch bedingt sei, dass er seinerseits an den Berechtigten leiste.

Wenn der Verpflichtete trotz des Mangels einer Verpflichtung leiste, so geschehe es nur, um die Herausgabe des Grundstücks und dessen Anfall an den Reallastberechtigten zu vermeiden.

Diese Konstruktion, so eigenartig sie sein mag, wird auf alle Fälle dem Wesen der Reallast in keiner Weise gerecht, denn in Wirklichkeit ist an die Nichtleistung des Verpflichteten nie die Folge geknüpft, dass das belastete Gut dem Berechtigten ohne weiteres zu eigen fällt. —

Zu einer der vielen Theorien musste im B. G. B. Stellung genommen werden, als man sich entschlossen hatte, die Reallasten der freien landesrechtlichen Regelung zu entziehen. Es ist leicht erklärlich, dass die gegen Ende des vorigen Jahrhunderts herrschende gemischte Theorie auch dem ersten Entwurf zu Grunde gelegt wurde.

Der § 1051 des Entwurfs I bestimmte: „Ein Grundstück kann zugunsten einer bestimmten Person oder des jeweiligen Eigentümers eines andern Grundstücks in der Weise belastet werden, dass der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks dem Berech-

tigten zu wiederkehrenden Leistungen verpflichtet ist und das belastete Grundstück dem Berechtigten für rückständige Leistungen nach Massgabe der für rückständige Hypothekenzinsen geltenden Vorschriften haftet.“ Die Annahme dieses Paragraphen in der Form empfahl sich aus wirtschattlichen Gründen nicht, weil zwar dem Berechtigten genügende Sicherheit geboten war, indessen auf Kosten des Verpflichteten, der ausser der dinglichen Haftung mit dem Grundstück auch persönlich hätte einstehen müssen.[1]) Aus diesem Grund ist die II. Kommission von diesem Standpunkt abgekommen und hat die Reallast im § 1105 B. G. B. in folgende Form gekleidet: „Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.“

Mit dieser Begriffsbestimmung ist der Obligationstheorie und der gemischten Theorie der Boden entzogen, die Dinglichkeitstheorie hat den Sieg davon getragen. Die Reallast ist also nunmehr dahin definiert, dass sie eine selbständige Belastung des Grundstücks ist, gleich wie auch den einzelnen fälligen Leistungen dinglicher Charakter innewohnt: Der Eigentümer haftet auch für die Leistungen mit dem Grundstück.

Eine Reminiscenz an die gemischte Theorie findet sich im § 1108 B. G. B., der bestimmt, dass, soweit nicht ein Anderes bestimmt ist, der Eigentümer für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen auch persönlich haftet. Durch

[1]) cf. Wolff a. a. O. S. 63 ff.

diese Bestimmung wird aber an der rechtlichen Natur der Last nichts geändert, da sie dispositiver Natur ist, das Wesen der Reallast an sich daher nicht berührt.

Die Bestimmungen über die ebenfalls hier zu behandelnde Rentenschuld finden sich in den §§ 1199 ff. B G. B. festgelegt. § 1199 bestimmt: „Eine Grundschuld kann in der Weise bestellt werden, dass in regelmässig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Rentenschuld).“ Die Rentenschuld ist also eine Grundschuld. Es ergiebt sich daher die Notwendigkeit, zuerst diesen Begriff zu beleuchten: § 1191 B. G. B. bestimmt: „Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstücke zu zahlen ist (Grundschuld)“.

Von den Motiven wird anerkannt, dass mit dieser Begriffsbestimmung der Grundschuld die grossen Schwierigkeiten, die ihrer juristischen Konstruktion entgegenstehen, nicht beseitigt sind.[1]) Dies sei, wie ausdrücklich betont wird, Aufgabe der Wissenschaft.

Bereits der Grundschuldbegriff der deutschen Partikulargesetzgebung ist heiss umstritten, und der Streit besteht auch noch heute in unverminderter Stärke fort.

Im wesentlichen stehen sich vier verschiedene Ansichten gegenüber, die Puntschart in seinem Grundschuldbegriff des Deutschen Reichsrechts[2]) einer ein-

[1]) Motive III, S. 610.

[2]) Puntschart, a. a. O. S. 36, cf. zu dieser Frage: Bremer, Hypothek und Grundschuld 1869, S. 54 ff. Kühnast, Untersuchung des Grundschuldbegriffs 1878, S. 48 ff., v. Meibom, a. a. O. S. 490 ff., Förster-Eccius a. a. O. S. 449, Sohm, Ueber Natur und Geschichte d. mod. Hypothek. Grünhut I, Brinz, Der Begriff d. obligatio, Grünhut I. Gerber-Cosak, System d. D. Privatrechts 1895, S. 251 ff. u. s. w.

gehenden Untersuchung unterzieht und in folgende vier Gruppen einteilt:

Nach der einen Gruppe wird bei der Grundschuld ein selbständiger Vermögensgegenstand aus dem Eigentum ausgeschieden: Die Grundschuld begründe ein selbständiges Recht auf den Wert oder Wertteil des Grundstücks, oder das Recht auf einen Teil des Grundstückeinkommens auf die Grundrente; oder die bedingte Einräumung des Miteigentums an dem Grundstück; oder endlich sie sei ein Recht, welches aus dem durch Separation entstandenen Veräusserungsrecht des sogenannten „Posteigentums“ heraus abgetreten oder vorbehalten werde.

Die zweite Gruppe sieht in der Grundschuld ein eigenartiges einfaches, und zwar dingliches Rechtsverhältnis begrenzter Natur an der Sache selbst, wonach aus dem Grundstück heraus zu zahlen ist.

Die dritte Gruppe lässt die Schuld einer Person zur Geltung gelangen. Schüchtern kommt eine solche bereits in der Meinung zum Ausdruck, dass bei der Grundschuld eine Verpflichtung des Eigentümers vorliegt, aber nicht zu zahlen, sondern die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung zu dulden. Sonst wird eine auf Zahlung gehende Schuld angenommen, ausgehend von dem Gesichtspunkt der Realobligation.

Die vierte Gruppe steht auf dem Boden der von Brinz begründeten und v. Amira für das germanische Recht fortgebildeten Theorie von der Obligation als Haftung im Sinne des Einstehens und erblickt in der Grundschuld einen Fall der Sachhaftung für eine reine Schuld.

Bei einer derartig umstrittenen Frage kann es nicht Wunder nehmen, dass auch die Ansicht ver-

treten wird, dass über den Grundschuldbegriff niemals Klarheit geschaffen werden wird. So glaubt z. B. Mittelstein[1]), es werde sich wohl schwerlich jemals Einigkeit erzielen lassen, und Puntschart[2]) wendet den schon einmal auf die Blankocession gebrauchten Ausspruch auch auf die Grundschuld an, indem er sagt: „Die Grundschuld, [und mit ihr die Rentenschuld] erscheint als ein juristisches Eiland, auf welchem man eine normale juristische Vegetation nicht zu entdecken vermag, vielmehr nur abnorme Pflanzen der Jurisprudenz zu Tage gefördert sind."

Der einzige Punkt, über den die vier verschiedenen Ansichten einig sind, ist der, dass für die Grundschuld und somit auch für die Rentenschuld für den Fall der Nichtzahlung dingliche Haftung des Grundstücks besteht. Im übrigen hängt im Grunde die theoretische Erfassung des Grundschuld- und im besonderen des Rentenschuldproblems von der Beantwortung der Frage ab, ob sich das Recht des aus der Grund- und Rentenschuld Berechtigten in der durch Zwangsvollstreckung zu verwirklichenden Befugnis, sich aus dem Grundstück zu befriedigen, also in der dinglichen Haftung erschöpft, während die Leistung des Grundstückeigentümers nur als ein Mittel erscheint, das Gespenst der Zwangsvollstreckung von sich fern zu halten, oder ob auf Seiten des Berechtigten ein Anspruch auf die Leistung besteht und seitens des Eigentümers des belasteten Grundstücks diese Leistung geschuldet ist. Die Beantwortung dieser Frage richtet sich unmittelbar danach, ob man eine privatrechtliche Leistungspflicht nur unter dem Begriff einer Obligation als

[1]) Mittelstein, Einführung in das Studium des B. G. B. S. 4.
[2]) a. a. O. S. 59.

homogene, durch Klage und Zwangsvollstreckung geschützte und erzwingbare Verbindlichkeit annimmt, in der Pflicht und Zwang untrennbar miteinander verbunden sind, oder ob man nach dem Vorbild des deutschrechtlichen Obligationenbegriffs eine Leistungspflicht anerkennt, in der das Leistensollen und die Haftung als verschiedenartige Bestandteile enthalten sind.[1])

Diese Frage ist in gleicher Weise für das Wesen der Reallast brennend; auch hier muss man sich fragen, ob der aus der Reallast Berechtigte einen Anspruch auf die einzelnen Leistungen hat; die Bestimmung des § 1108, wonach der Eigentümer für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen im Zweifel auch persönlich haftet, ist hierbei nicht wesentlich, wie schon oben gezeigt, da diese Vorschrift nicht zwingender Natur ist.

Ehe des nähern auf diese gemeinsame Frage eingegangen wird, sei hier noch folgendes über die Wesensverwandtheit der beiden zu behandelnden Institute ausgeführt.

Die Reallasten sind, wenngleich sie gesondert neben Hypothek, Grund- und Rentenschuld ihre Regelung im B. G. B. gefunden haben, ein diesen nah verwandtes, wenn nicht wesensgleiches Institut.[2])

[1]) Dümchen, Schuld und Haftung, insbes. bei den Grundpfandrechten, Jher. Jahrb. 54, 360, v. Schwind, Wesen und Inhalt des Pfandr. 1899, S. 130 ff.

[2]) cf. hierzu u. z. d. ff. Dümchen a. a. O. S. 357, v. Schwind a. a. O. S. 103 ff., Bauer a. a. O. S. 51 ff., Cossak II 4. Aufl. S. 269 ff., Staub, Archiv f. Bürgerl. Recht 5, 52. Angedeutet ist die Verwandtschaft von Stüber, Zeitschrift f. Gesetzgebung u. Rechtspflege 4, 31, Franken a. a. O. S. 242 ff., Kühnast a. a. O. S. 49 ff., 74 ff.

Namentlich bezüglich Reallast und Rentenschuld sind die Aehnlichkeiten auffallend. Diese Verwandtschaft folgt einmal aus der fast wörtlichen Uebereinstimmung der gesetzlichen Begriffsbestimmungen in den §§ 1105, 1191. Verschieden ist nur die Art der Leistung, bei der Reallast wiederkehrende Leistungen jeder Art, bei der Rentenschuld regelmässig wiederkehrende Geldleistungen. Es können sich auf dem Gebiet wiederkehrender Leistungen Rentenschuld und Reallast derart begegnen, dass es vom Belieben der Parteien abhängt, ob sie sich für die eine oder die andere Rechtsform entscheiden.[1]) Dies kommt z. B. vor, wenn die Reallast auch auf eine Geldleistung gerichtet ist. Die praktischen Unterschiede zwischen Rentenschuld und Reallast sind dann geringfügiger Natur.[2]) Hypothek, Grund- und Rentenschuld werden in der Litteratur allgemein unter dem gemeinsamen Namen „Grundpfandrechte“ zusammengefasst, obwohl das Gesetz diesen Ausdruck nicht kennt. Unter Berücksichtigung der nahen Beziehungen zwischen Reallast und Rentenschuld ist man daher auch dazu gekommen, die Reallast als pfandhaft gesicherte Belastung eines Grundstücks zu bezeichnen und sie so gewissermassen unter die Grundpfandrechte einzureihen.[3]) Ihre weitere Wesensverwandtheit zeigt sich darin, dass nach §§ 1107, 1200 die einzelnen Leistungen jeweils nach den für Hypothekenzinsen geltenden Vorschriften zu behandeln sind. Mit vollem Recht sagt Kühnast

[1]) Cosack II, 4. Aufl., S. 269.

[2]) Siber, in Jherings Jahrbüchern 50, 155 ff.

[3]) Kohler, Pfandrechtliche Forschungen 1882. S. 58, 94; Stobbe und Förster Eccius, Preuss. Priv.-Recht 7. Aufl. III, 1892, § 188, Anm. 5, Bauer a. a. O. S. 43.

daher von der Grundschuld und damit von der Rentenschuld, sie sei von dem Grundgedanken der Reallast beherrscht.[1])

Von der Verschiedenheit der Leistungen abgesehen, sind also Reallast und Rentenschuld ganz ähnlichgestaltete Gebilde. Im B. G. B. sind beide — hier wie im folgenden stets von der Spezialbestimmung des § 1108 abgesehen, weil sie dispositiver Natur ist — als dingliche Rechte konstruiert, und die Theorie hat sich dem fast übereinstimmend gefügt[2]) Bei beiden Belastungsarten kann also derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, Befriedigung „aus dem Grundstück" verlangen. Diese Wendung besagt nach der Denkschrift,[3]) dass aus dem im Wege der Zwangsvollstreckung zu erzielenden Ertrag oder Erlös des Grundstücks zu zahlen ist. Es handelt sich also um eine Leistung, welche, weil erst durch die Vollstreckung in das Grundstück bewirkt, im Grundstück steckt. In der Sache liegt somit nicht bloss das Objekt der Befriedigung, sondern in dem Grundstück liegt auch die Schuld.[4])

Wie lässt sich nun diese Schuld erklären? Ausgehend von dem römischrechtlichen Obligationenbegriff ist dies nicht möglich. Denn danach ist die „Obligation" das Schuld- bezw. Forderungsverhältnis, also stets ein persönliches Verhältnis. Die Schuld wird danach verstanden als die von der Person erzwingbare, mit der Vollstreckung gegen die Person verbundene Leistungspflicht; das Müssen, das Haften liegt

[1]) Kühnast a. a. O. S. 65 ff.
[2]) Dümchen. Jher. Jahrb. 54, 358.
[3]) Denkschrift zum Entwurf eines B. G. B. 1896, S. 211.
[4]) Puntschart a. a. O. S. 33.

in der Schuld und geht aus ihr hervor.[1]) Die Forderung wird aufgefasst als der gegen die Person vollstreckbare und darum das Klagerecht in sich enthaltende Anspruch auf die Leistung. Die rechtliche Leistungspflicht, der rechtliche Anspruch sind mit dem Zwange der Vollstreckbarkeit gegen die Person des Schuldners verknüpft, Pflicht und Zwang sind voneinander untrennbar. Dasselbe Recht kann nicht zugleich obligatorisch und dinglich sein.[2])

Also, so wäre zu folgern, hat der aus der Reallast und Rentenschuld Berechtigte gar keinen Anspruch auf die Leistung. Nur der Verpflichtete ist berechtigt, den Gläubiger zu befriedigen, ohne dass dazu eine Pflicht für ihn besteht. In der Tat findet man auch diese Auffassung in der Litteratur vertreten, so bei Maenner: „So wenig wie bei der Grundschuld hat der Eigentümer des belasteten Grundstücks bei der Rentenschuld eine Zahlungspflicht; er ist berechtigt, den Rentenschuldgläubiger zu befriedigen, hat aber keine Zahlungsverbindlichkeit.“[3]) Besteht aber kein Anspruch des Berechtigten auf die Leistung, so ist die Leistung nur das Mittel, die Zwangsvollstreckung abzuwenden, während der Anspruch des Berechtigten nur darauf geht, durch Zwangsvollstreckung Befriedigung aus dem Grundstück zu suchen.

Diese Auffassung wird dem wahren Wesen der Institute nicht gerecht, denn hiermit wird das Ziel nicht erreicht, das die Gesetzgebung verfolgt hat.[4]) Rentenschulden wie Reallasten sind mit dem ausge-

[1]) Schuld wird mit Haftung identifiziert z. B. im § 419, B. G. B.

[2]) Puntschart a. a. O. S. 10, Dümchen a. a. O. S. 360.

[3]) Maenner, Recht der Grundstücke 1899, S. 282, gl. A. Franken a. a. O. S. 244.

[4]) Schwind a. a. O. S. 129 ff., Dümchen a. a. O. S. 359.

sprochenen Zweck gesetzlich festgelegt worden, regelmässige Leistungen herbeizuführen und zu sichern. In erster Linie soll der Eigentümer zahlen, die Zwangsvollstreckung soll nur der Notbehelf sein. Undenkbar ist, dass, wenn vielleicht durch Jahrzehnte hindurch stets geleistet wurde, hierdurch nicht der eigentliche Rechtsinhalt zum Ausdruck gekommen sein soll, und dass dieser erst dann in Erscheinung treten würde, wenn das Recht infolge Nichtleistung zum Erlöschen kommt, wenn also die Zwangsexekution in das Grundstück betrieben wird.[1])

Auch der Versuch, dem Wesen der der Reallast und Rentenschuld innewohnenden Dinglichkeit mit Hilfe der sogenannten Realobligation näherzukommen, kann zu keinem befriedigenden Ergebnis führen. Nach von Meibom unterscheidet sich die Realobligation von der persönlichen Obligation nur darin, dass der Eigentümer des Grundstücks in dieser besonderen Eigenschaft verpflichtet ist. Die Verbindlichkeit ergreife nur die Sache oder, was für diese Theorie dasselbe bedeute, den Eigentümer als solchen. Bei der Realobligation handle es sich um ein besonders geartetes Obligationsverhältnis zwischen Personen, von denen die verpflichtete durch das ihr zustehende Eigentum an dem belasteten Grundstück bestimmt ist.[2]) Im

[1]) cf. Schwind, a. a. O. S. 130; Dümchen a. a. O. S. 359.

[2]) v. Meibom a. a. O. S. 442 ff., 490. Ueber den Begriff der Realobligation cf. ferner:

Bähr, Archiv f. bürgerl. Recht 2, 150 ff.

Sohm in Grünhut's Zeitschrift 5, 1 ff.

O. Fischer in Bekker u. Fischer's Beiträgen, Heft 6, S. 91 ff.

O. Fischer, Lehrbuch d. preuss. Privatrechts §§ 40, 41.

Cosack, a. a. O. 4. Aufl. §§ 221, 241.

Fuchs, Grundbuchrecht I, 1902, S. 373 ff.

Siber, Jher. Jahrb. 50, 55 ff.

weiten Sinn des deutschen Rechts, nach dem man den Charakter eines dinglichen Rechts auch denjenigen Rechten zuschreiben könne, die in dem Anspruch auf eine dem Eigentümer als solchem obliegende Leistung bestehen, könne die Realobligation auch ein dingliches Recht genannt werden.[1]) Eine besondere Art der Dinglichkeit anzunehmen, ist indessen bedenklich. Durch diese Art der Konstruktion wird in die Dinglichkeit ein ihr fremdes Moment hineingetragen. Immerhin hat die Konstruktion der Reallast und Rentenschuld als Realobligation zur Klärung von deren juristischer Natur wesentlich beigetragen. Wenn Sohm[2]) die Realobligation definiert „als die in die Execution auf eine bestimmte Sache beschränkte und zugleich passiv an das Eigentum dieser Sache geknüpfte Obligation", so kommt damit schon ein Gedanke zum Ausdruck, der dem Wesen dieses Rechtes näher kommt.

An der Haftung der Person mit dem Grundstücke musste eben festgehalten werden, solange nicht zugegeben wurde, dass Schuld und Haftung trennbare, in gewissem Sinne sogar gegensätzliche Begriffe sind.

Die auf dem XIX. Deutschen Juristentage gefallene Aeusserung H. Brunners[3]) „Die Begriffe des Pandektenrechts, dingliches oder Sachenrecht, persönliches oder Obligationsrecht reichen für unser heutiges Vermögensrecht nicht mehr aus", gilt auch für den Grundschuldbegriff und auch für den Begriff der Reallast.

Reallast und Rentenschuld sind, wie in dem geschichtlichen Teil gezeigt wurde, aus dem germanischen

---

[1]) v. Meibom, Mecklenburgisches Hypothekenrecht 1871, S. 35 ff.

[2]) Sohm, a. a. O., S. 36.

[3]) Verhandlungen III, 1888, S. 44.

Recht hervorgegangen. Es erhebt sich die Frage, ob sich die Unmöglichkeit, das Wesen der beiden Institute dogmatisch zu erklären, nicht beheben lässt, wenn man es unternimmt, sie vom deutschrechtlichen Standpunkt aus zu beleuchten. Es zeigt sich, dass das Problem nur dann klar werden kann, wenn man es im Lichte des altdeutschen Obligationenrechts betrachtet.[1]) Wenn wir heute davon sprechen, dass ein Schuldner eine Leistung schulde, so verbindet sich damit implicite die Vorstellung, dass das Gesetz auch ein Mittel zur Hand gebe, ihn zu dieser Leistung zu zwingen. Schuld und Obligation, Haftung, Verbindlichkeit werden nicht auseinander gehalten.[2]) Anders dagegen das alte germanische Recht. Nach deutschem Recht ist scharf zu unterscheiden zwischen Schuld und Haftung. Schuld ist Leistensollen; Vertragsschuld insbesondere ist das auf Leistung des Vertragsgegenstandes gerichtete rechtliche Sollen.

Von dem Begriffe der Schuld ist zu unterscheiden derjenige der Haftung. Haften heisst Einstehen für den Fall, dass eine bestimmte Schuld nicht erfüllt wird. Haftung ist die Bestimmung des Gesetzes, dass dem Gläubiger zur Sicherung des Leistensollens eine Zugriffsmacht gewährt ist, um die Leistung nach Möglichkeit zu erzwingen, und falls der Zwang versagen sollte, zu ersetzen. Die Haftung kann einer Person obliegen, dann ist diese Schuldner, und es entsteht eine persönliche Obligation im römischen Sinne; die Haftung kann sowohl die Person als die Sache ergreifen, endlich kann bloss eine Sache für die Schuld

[1]) Puntschart a. a. O. S. 13.

[2]) Puntschart a. a. O. S. 10.

haften. Haftung und Schuld sind Gegensätze.[1]) Doch ist dem Recht des B. G. B. diese Trennung auch nicht fremd, wenn sie auch ziemlich selten ist. Man denke an die Naturalobligationen; bei diesen tritt der Schuldner für seine Schuld nicht ein; der Gläubiger hat ihm und seinem Vermögen gegenüber keine Gewalt. Es sind Schulden ohne persönliche Haftung im Gegensatz zu den gewöhnlichen Schulden, bei denen eine solche Haftung besteht.[2])

Neben den normalen Schuldverhältnissen, wie sie der § 241 B. G. B. im Auge hat, in welchen das Leistensollen, die Schuld, durch eine persönliche allgemeine Vermögenshaftung des Schuldners gewährleistet wird und den eben erwähnten Naturalobligationen kennt das B. G. B. noch Schuldverhältnisse, wo die Haftungsfrage anders geregelt ist. So tritt zu der persönlichen Haftung für Schulden noch als Verstärkung eine Sachhaftung hinzu in den normalen Fällen der Hypothek oder sonstigen Pfandbestellung, während wir reine Sachhaftung unter Ausschluss jeder persönlichen Haftung bei der Grund- und Rentenschuld vorfinden. Bei den Reallasten ist der Regel nach eine persönliche Haftung des jeweiligen Eigentümers mit der Sachhaftung des Gutes vereint, jedoch kann durch besondere Vereinbarung die persönliche Haftung des Eigentümers gemäss § 1108 B. G. B. ausgeschlossen und reine Sachhaftung bestellt werden.[3])

Wir kommen also zum Schluss: Rentenschulden

---

[1]) Dernburg, a. a. O. S. 589.
v. Amira, Nordgerm. Obligationen 1882 I, S. 40.
Puntschart a. a. O. S. 13, Dümchen a. a. O., S. 366.

[2]) v. Schwind a. a. O. S. 5.

[3]) v. Schwind a. a. O. S. 138 ff.

und Reallasten erschöpfen sich nicht in einem dinglichen Verwertungsrecht, vielmehr besteht ihr Wesen darin, dass sie zusammengesetzte Gebilde sind, bestehend aus dem dinglichen Recht und einer primären Leistungspflicht.[1]) Anhaltspunkte hierfür finden wir endlich auch in den Begriffsbestimmungen der in Betracht kommenden §§ 1105, 1191, 1199 B. G. B. Die Ausdrücke „Leistungen sind zu entrichten", „Geldsumme ist zu zahlen" deuten doch darauf hin, dass eine Verpflichtung hierzu bestehen muss. Ferner sind die gesamten Institute des Obligationenrechts, die eine Leistungspflicht voraussetzen, auf das Verhältnis zwischen Eigentümer und Berechtigten übertragen: so Verzinslichkeit, Fälligkeit, Kündigung, Verzug. Kann aber z. B. ein Kapital fällig werden, ohne geschuldet zu sein?

Endlich führen auch die Motive[2]) geradezu zu dieser Annahme hin, wenn sie sagen: „Vielleicht folgt schon aus der Aehnlichkeit, welche zwischen dem Rechtsverhältnis aus einer Grundschuld und einem Schuldverhältnis besteht, ohne weiteres die entsprechende Anwendung der allgemeinen Vorschriften über die persönliche Schuld auf das „Grundschuldverhältnis."

Wesensinhalt der Grundpfandrechte und der Reallast ist also in erster Linie eine Leistungspflicht des Verpflichteten, in zweiter Linie ein dingliches Verwertungsrecht des Berechtigten. Der Einwand, der vorhin zur Ablehnung der Realobligation geführt hat, nämlich, dass dasselbe Recht nicht zugleich dinglich und persönlich sein kann, ist nunmehr nicht mehr

[1]) cf. hierzu u. dem ff. Dümchen a. a. O. S. 361 ff., Puntschart a. a. O. S. 112 ff.

[2]) Motive, a. a. O. III, S. 780

stichhaltig, da wir scharf zwischen Schuld und Haftung getrennt haben.

Dies Resultat darf nicht verwundern. Kennt doch das B. G. B. auch schon rechtliche Verpflichtungen, an deren Nichtbeobachtung, nicht wie bei den Obligationen Klage und Vollstreckung gegen die Person und das Vermögen, sondern andere Rechtsnachteile geknüpft sind, z. B. die Verpflichtung zur Aufstellung des Nachlassinventars, § 1994 B. G. B., die Pflichten des Vereinsvorstands, § 37, 42, 59 u. s. w. B. G. B., des Vormunds u. s. w. Gerade daraus, dass das Gesetz über verschiedene Mittel verfügt, seinen Willen durchzusetzen, ergibt sich die Notwendigkeit, Pflicht und Zwang, Schuld und Haftung von einander zu trennen. Warum sollte es da also nicht möglich sein, dass als Zwangsmittel ein dingliches Recht verwendet wird, dessen Geltendmachung dazu bestimmt ist, die Nichtbefolgung des Leistungsgebotes zu ahnden und zu ersetzen?

§ 5.

Entstehung.

Im alten deutschen Recht entstanden Reallasten, wie bereits im geschichtlichen Teil der Arbeit hervorgehoben ist, teils durch Gesetz, teils durch Bestellung seitens der Grossgrundbesitzer und Gerichtsherren, und hatten stets in Herrschaftsverhältnissen ihren Ursprung, sodass eine Trennung zwischen öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Reallasten nicht möglich war. Als seit dem XII. Jahrhundert auch die Bestellung durch privatrechtlichen Willensakt üblich wurde, wurde vielfach für die Entstehung der Reallasten der

Abschluss des Vertrages vor dem Richter der belegenen Sache — entsprechend dem heutigen forum rei sitae — und Eintragung der Last in die Grund- oder Hypothekenbücher, soweit solche bestanden, erfordert, da man ja häufig Reallasten als liegendes Gut ansah. Indessen lassen sich allgemein geltende Vorschriften für die damalige Zeit infolge der gänzlich verschiedenen landesgesetzlichen Ausgestaltung der Reallasten nicht aufstellen; erwähnt sei nur, dass vielfach Entstehung durch Ersitzung und durch letztwillige Verfügung vorkam.

Das B. G. B. trifft für die Entstehung der Reallasten und Rentenschulden keine besonderen Bestimmungen. Es gelten daher die allgemeinen Vorschriften über die Rechte an Grundstücken der §§ 873 ff. B G. B. Demnach ist zur Belastung eines Grundstücks mit einem dieser Rechte die Einigung zwischen dem Berechtigten und dem Eigentümer des zu belastenden Grundstücks und die Eintragung im Grundbuch erforderlich (§ 873 B. G. B.) Die Einigung ist bei Reallast und Rentenschuld ein abstrakter dinglicher Vertrag, d. h. er ist in seiner Wirksamkeit unabhängig von dem ihm zu Grunde liegenden Kausalgeschäft. Ist dieses nichtig oder anfechtbar, so bleibt dennoch die Bestellung als solche gültig und der Geschädigte hat nur einen Condictionsanspruch gegen seinen Gegner, den er durch eine persönliche Klage oder Einrede gegen die Erfüllungsklage geltend machen kann.

Da die dingliche Einigung selbst auch ein Rechtsgeschäft ist, hängt sie in ihrer Gültigkeit von allen Momenten ab, durch die die Wirksamkeit von Rechtsgeschäften bedingt ist, insbesondere von Willensmängeln.

In das Grundbuch muss eingetragen werden, zu welchen einzelnen Leistungen die Belastungen verpflichten; jedoch kann zum Zweck der Vermeidung grosser, die Uebersicht des Grundbuchs beeinträchtigender Eintragungen zur Bezeichnung der einzelnen Leistungen bei der Reallast und Rentenschuld auf die Eintragsbewilligung Bezug genommen werden (§ 874, B. G. B.).

Bei der Rentenschuld muss sich in jedem Falle die Einigung auf die Höhe der Ablösungssumme erstrecken und diese ins Grundbuch eingetragen werden (§ 1199, Abs. 2 B. G. B.). Die Ablösung der Reallasten ist der Regelung durch die Landesgesetzgebung vorbehalten (Art. 113, E. G. B. G. B.). Die freie Festsetzungsmöglichkeit der Ablösungssumme bei der Rentenschuld durch die Parteien ist erst durch die II. Kommission beschlossen worden, indem ein Antrag, die Vertragsfreiheit der Parteien dahin zu beschränken, dass die Ablösungssumme höchstens den $33^1/_3$ bezw. 30fachen Betrag der einzelnen Rente erreichen dürfe, abgelehnt wurde.[1]) Ist die Eintragung einer Ablösungssumme unterblieben, so ist eine Rentenschuld nicht zur Entstehung gelangt; die Eintragung ist nach § 54, Abs. 1 S. 2 G. O. von Amtswegen zu löschen.[2]) Der dingliche Vertrag kann indessen möglicher Weise nach Massgabe des § 140 B G. B. als Bestellung einer Reallast aufrechterhalten werden, sofern anzunehmen ist, dass deren Geltung bei Kenntnis der Nichtigkeit gewollt sein würde.

[1]) Mugdan a. a. O. S. 910, Prot. S. 4858.

[2]) Biermann, Sachenrecht des B. G B. § 1199, Bem. 2.
Planck, B. G. B. u. E. G. 1906, III. B. § 1199, Bem. 3.
Staudinger, Kommentar z. B. G. B. 1910, III. B, § 1199, Bem. 5c.

Bei der Rentenschuld bildet die Ausstellung eines Rentenschuldbriefes die Regel, d. h. ein Brief ist stets auszustellen, wenn die Erteilung nicht besonders ausgeschlossen ist. In letzterem Falle entsteht eine Buchrentenschuld. (§§ 1200, 1192, 1116 B. G. B.). Auf die Erteilung und den Inhalt des Briefes finden die für den Hypotheken- und -Grundschuldbrief geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung. Im Gegensatz zu dem Hypothekenbrief kann der Rentenschuldbrief auf den Inhaber ausgestellt werden. Jedoch ist hierzu dann staatliche Genehmigung erforderlich. (§§ 1195, 795). Bei der Reallast ist die Ausstellung eines Briefes ausgeschlossen. Zwar hat sich vereinzelt der Gültbrief aus dem Rentenkauf bis auf die Gegenwart erhalten, z. B. bei dem Münchner Ewiggeld. Jedoch gilt dieses jetzt als Rentenschuld und nicht mehr als Reallast.[1])

Eine Ersitzung einer Reallast oder Rentenschuld ist ausgeschlossen. Da beide Institute weder zum Besitz des Grundstücks berechtigen, noch zu denjenigen Rechten gehören, deren Ausübung nach den für den Besitz geltenden Vorschriften geschützt ist, ist auch die Anwendung des § 900, Abs. 2, der Fall der sogenannten Tabularersitzung, nicht möglich.[2])

Die selbständige Begründung eines beschränkten dinglichen Rechtes an der eigenen Sache durch den Eigentümer ist prinzipiell nicht zulässig. Die einzige Ausnahme bilden Grundschuld und Rentenschuld. Diese werden in diesem Falle zur Eigentümergrund-

[1]) s. geschichtl. Teil. S. 18.

[2]) Maenner, a. a. O. S. 273.
Planck, a. a. O. 4. Vorbem. zu § 1105 ff.

schuld bezw. Eigentümerrentenschuld.[1]) Eine Reallast dagegen kann der Eigentümer für sich selbst nicht bestellen. Falls er jedoch eine an dem eigenen Grundstück bestehende Reallast erwirbt, entsteht eine Eigentümerreallast: ein Gleiches gilt von der Rentenschuld. Denn es ist das Eigentümliche eingetragener Rechte, dass sie nicht dadurch erlöschen, dass der Eigentümer des Grundstücks das Recht oder der Berechtigte das Eigentum an dem Grundstück erwirbt. (§ 889 B. G. B.). In einem Falle kann jedoch eine Art Eigentümerreallast gleich als solche ins Leben gerufen werden, wenn nämlich ein Miteigentümer eines gemeinschaftlichen Grundstücks zu Gunsten eines ihm gehörenden Grundstücks eine Reallast begründet.[2]) Die rechtliche Ausgestaltung der Eigentümerreallast ist dieselbe wie die der Eigentümergrundschuld. (§ 1197, B. G. B.). Die Einzelansprüche erlöschen daher sofort mit ihrer Fälligkeit (§ 1178), ausser im Falle der Zwangsverwaltung. Zwangsvollstreckung kann vom Eigentümer nicht betrieben werden. Der Eigentümer kann sein Recht abtreten und dadurch in der Person des Erwerbers eine voll wirksame Reallast bezw. Rentenschuld begründen. Entsprechendes gilt, wenn er sein Eigentum aufgibt, aber die Last behält.[3])

Eine Rentenschuld kann nur durch Rechtsgeschäft zur Entstehung gelangen; bei der Reallast hingegen sind einige, wenn auch wenige Entstehungsmöglichkeiten durch Gesetz denkbar: Die Renten für Ueberbau und Notweg (§§ 912, Abs. 2, 914, 3, 917 Abs. 2

[1]) Staudinger, a. a O. Anm. 4 zu § 889.
Fischer-Henle, B. G. B. Anm. 1 zu § 889.
[2]) Planck, a. a. O. § 1105, Anm. 4.
[3]) Dümchen, a. a. O. S. 463.

B. G. B.), ferner die Unterhaltspflicht aus § 1022, S. 2. Indessen gelten hierfür besondere Normen, so bedürfen sie z. B. nicht der Eintragung. Maenner[1]) will in ihnen gar keine echten Reallasten anerkennen; er nennt sie „reallastähnliche Rechte“. Dagegen ist landesgesetzlich ein Erwerb von Reallasten möglich, so namentlich durch Ablösung.[2]) Art. 113, E. G. B. G. B.), auch diese sind von dem Eintragungszwang befreit. (Art. 114, E. G.).

§ 6.

Gegenstand und Inhalt.

Aus den Begriffsbestimmungen der Reallast und Rentenschuld folgt, dass Gegenstand der Belastung nur ein Grundstück sein kann. Das B. G. B. gibt seltsamerweise keine Begriffsbestimmung des Grundstücks. Aus den §§ 90 ff. ergibt sich jedoch negativ, dass unter Grundstücken diejenigen Sachen zu verstehen sind, welche nicht zu den beweglichen gehören.[3]) Den Grundstücken gleichgestellt sind ferner gewisse Berechtigungen, z. B. das Erbbaurecht nach § 1017[4]); dieses ist somit auch mit Rechten wieder belastbar. Mit dem Grundstück werden durch die beiden Rechte auch dessen Erzeugnisse, Bestandteile, Zubehörstücke, Pacht und Mietzinsforderungen, Surrogate und sonstige mit dem Grundstück verbundene Rechte nach Mass-

[1]) Maenner, a. a. O. S. 273.

[2]) Staudinger, § 1105, Anm. III 3, Planck, Biermann u. a.

[3]) Planck a. a. O. Vorbem. I zu § 873, S. 71.

[4]) ferner nach Art. 63, 68, 196 E. G. B. G. B.

gabe der §§ 1120—1131 B. G. B. erfasst. (§ 1107, 1200, 1192 B. G. B.)[1])

An einem Bruchteil eines Grundstücks können Reallast oder Rentenschuld nur bestellt werden, wenn dieser Bruchteil in dem Anteil eines Miteigentümers besteht. (§§ 1106, 1192, 1114 B. G. B.) Soll sonst ein Grundstücksteil mit einem Recht belastet werden, so ist er von dem Grundstück abzuschreiben und als selbsständiges Grundstück einzutragen. Bei einer Reallast kann die Abschreibung unterbleiben, wenn hiervon Verwirrung nicht zu befürchten ist, nicht aber bei einer Rentenschuld. (§ 6 G. O.).

Besteht die Reallast oder Rentenschuld an mehreren Grundstücken, so finden die Vorschriften des § 1132, Abs. 1, über die Haftung mehrerer Grundstücke Anwendung. Hiernach haftet jedes Grundstück für die einzelne Leistung; der Berechtigte kann die Befriedigung nach seinem Belieben aus jedem der Grundstücke ganz oder zum Teil suchen. Der § 1132 Abs. 2 ist für die Hypothekenzinsen und darum auch für die einzelnen Leistungen aus einer Reallast oder Rentenschuld unanwendbar.[2])

Der Belastung entspricht auf der andern Seite die Berechtigung. Diese kann bei der Reallast einer bestimmten Person oder wieder dem jeweiligen Eigentümer eines andern Grundstücks zustehen. In dem

---

[1]) Oberneck, Reichsgrundbuchrecht, 1904, § 109, 1a.
Fuchs, Grundbuchrecht I, 1902 § 1105, Anm. 2.
Planck, § 1107, Anm. 3 — A. M. Kretzschmar, Einführung i. d. Grundbuchrecht II 1903, der die Ausdehnung der Haftung erst mit der Beschlagnahme des Grundstücks gemäss § 20, Abs. 2 Zw. V. G. eintreten lassen will.

[2]) Planck a. a. O., § 1107, Anm. 4, Staudinger § 1107, Anm. 2 g.

ersten Fall spricht man dann von einer subjektiv-persönlichen oder Personalreallast, im andern Fall von einer subjektiv-dinglichen oder Praedialreallast. Bei der Rentenschuld kann die Berechtigung nur subjektiv-persönlicher Natur sein.[1])

Wenn vorhin gesagt ist, dass Gegenstand der Haftung nur Grundstücke und gegebenenfalls einzelne Rechte an Grundstücken, z. B. Erbbaurecht, sein können, so ist dem noch hinzuzufügen, dass bei der Reallast sich die Haftung des Verpflichteten für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen auch auf sein persönliches Vermögen erstreckt, sofern nichts anderes vereinbart ist. § 1108 B. G. B. Diese persönliche Haftung dauert hinsichtlich der fällig gewordenen Leistungen fort, auch wenn sich der Schuldner des Eigentums am belasteten Grundstück entäussert, während der Rechtsnachfolger des Eigentümers für Leistungsrückstände nur dinglich haftet.

Bestritten ist die Frage, ob die Vereinbarung des Ausschlusses der persönlichen Haftung der Eintragung nach § 877 bedarf. Staudinger[2]) verneint es mit der Begründung, dass der Ausschluss lediglich auf das persönliche Verhältnis der Beteiligten Bezug hat. Planck[3]) dagegen bejaht es. Letzterer Ansicht dürfte beizutreten sein, denn im Falle einer Veräusserung ist

---

[1]) Bestritten; Ausschlaggebend erscheint der in der Entscheidung — O. L. G. 9, 312 — angeführte Grund, dass es einer besonderen Zulässigkeitsbestimmung für die subjektiv dingliche Rentenschuld bedurft hätte.

[2]) Staudinger a. a. O. § 1108, Bem. 1 a, und ebenso Fuchs a. a. O., § 1108, Bem. 3.

[3]) Planck a. a. O. § 1108, Bem. 3, ebenso Oberneck und Kretzschmar zu § 1108.

es von Wichtigkeit für den neuen Erwerber, zuverlässig zu erfahren, ob die von dem Gesetz als regelmässig angenommene persönliche Haftung ausgeschlossen ist oder nicht.

Im Falle, dass das den Gegenstand einer Reallast oder Rentenschuld bildende belastete Grundstück geteilt wird, verbleibt die Reallast wie die Rentenschuld grundsätzlich auf allen Teilen des Grundstücks haften.

Kommen die geteilten Grundstücke in verschiedene Hände und ist bei der Reallast die persönliche Haftung nicht gemäss § 1108 B. G. B, ausgeschlossen, so haften die Eigentümer der einzelnen Grundstücke mit ihrem persönlichen Vermögen für die während der Dauer ihres Eigentums fällig werdenden Leistungen als Gesamtschuldner nach den §§ 421 ff. B. G. B., sie sind aber nach § 426, soweit nichts anderes bestimmt ist, im Verhältnis untereinander zu gleichen Teilen verpflichtet.

Auf Grund Art. 120, Abs. 1 und Abs. 2 Z. 1 E. G. B. G. B. kann jedoch sowohl für die dingliche Haftung beider Belastungsarten wie für die persönliche Haftung bei der Reallast durch die Landesgesetzgebung im Falle der Teilung des belasteten Grundstückes anderes bestimmt werden, insbesondere kann durch Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses ein Trennstück und dessen Eigentümer aus der Haftung entlassen werden.

Wird bei einer subjektiv dinglichen Reallast das herrschende Grundstück geteilt — eine subjektiv-dingliche Rentenschuld ist ja nicht gestattet — so besteht die Reallast grundsätzlich für die einzelnen Teile fort, und zwar, wenn sie auf teilbare Leistungen geht, nach dem Verhältnis der Grösse der Grundstücksteile, andernfalls als Gemeinschaft zur gesamten Hand. (§ 1109

B. G. B.). Dem Berechtigten steht aber das Recht zu, durch eine dem Grundbuchamt gegenüber abzugebende Erklärung zu bestimmen, dass die Reallast nur mit einem der Trennstücke verbunden sein soll.

Jedenfalls darf die Ausübung des Rechts dem Eigentümer des belasteten Grundstücks im Zweifel nicht beschwerlicher werden. (§ 1109, S. 2.)

Wenn der Eigentümer des berechtigten Grundstücks Teile desselben veräussert, ohne über die Zugehörigkeit eine Bestimmung zu treffen, so bleibt das Recht mit dem Teil verbunden, den der Veräusserer behält.

Alle diese Bestimmungen greifen aber dann nicht Platz, wenn die Reallast nur einem Teil des Grundstücks zum Vorteil gereicht; dann bleibt das Recht vielmehr mit diesem Teil allein verbunden, während es für die andern Teile erlischt. (§ 1109 B. G. B.).

Der Inhalt der Rentenschuld beschränkt sich auf die Leistung regelmässig wiederkehrender Geldsummen aus dem Grundstück; Inhalt der Reallast hingegen können Leistungen verschiedenster Art sein; zwar war bei den Beratungen des Entwurfs zum B. G. B. angeregt worden, den zulässigen Inhalt von Reallasten mit Ausschluss landesrechtlicher Abweichungen zu bestimmen.[1]) Ein diesbezüglicher Antrag wurde aber abgelehnt aus folgenden Erwägungen: „Es könne zugegeben werden, dass es an sich wünschenswerter wäre, den zulässigen Inhalt von Reallasten reichsrechtlich zu bestimmen. Indessen nötige die Verschiedenheit des in den einzelnen Teilen des Reichs geschichtlich entstandenen gegenwärtigen Rechtszustands und der wirtschaftlichen Bedürfnisse zu dem

[1]) Mugdan, a. a. O. S. 783.

Verzicht auf einheitliche Entscheidung der Frage für das ganze Reich.“ Das B. G. B. gibt, wie sich aus Art. 113 und 115 E. G. B. G B. entnehmen lässt, in den §§ 1105 ff. nur den Rahmen an, innerhalb dessen die durch die Landesgesetze gestatteten Reallasten sich bewegen müssen, im übrigen aber unterliegt der Inhalt der freien Vereinbarung der Parteien.

Das Gesetz normiert den Inhalt der Reallasten dahin, dass an den Berechtigten „wiederkehrende Leistungen“ zu entrichten sind. Die Leistungen können in Geld, Naturalien, oder in anderen vertretbaren wie nicht vertretbaren Sachen oder in Diensten bestehen. Durch die Rechtsprechung sind beispielsweise als Reallasten anerkannt: Die Verpflichtung, eine Turmuhr in Gang zu halten (R. G. 4, 131), eine Brücke (O. L. G. 2, 413), eine Ueberfahrt vom Grundstück zur Landstrasse (O. L. G. 8, 126) imstande zu halten. Auch eine Kombination dieser Leistungsarten ist zulässig (Kammerger. Jahrbuch, Bd. 22 A, S. 303). Nach Staudinger[1]) muss der Inhalt der Reallast im Grundbuch oder in der Eintragsbewilligung aber stets so bezeichnet sein, dass die Umwandlung in eine Geldforderung erfolgen kann, da sonst bei einer Zwangsversteigerung die grössten Schwierigkeiten entstehen können. Gegen diese Ausführungen wendet sich wohl mit Recht Planck[2]), indem er ausführt, dass der Subhastationsrichter eben durch Sachverständige oder in sonst einer Weise den Geldwert der Reallast zu ermitteln suchen müsse und es Aufgabe der Landesgesetzgebung sei, bei Reallasten von unbestimmter

[1]) a. a. O. S. 611, Bem. I 5a zu § 1105.
gl. Ansicht Kretzschmar, Sachenrecht § 1105, Bem. 2, S. 425.

[2]) Planck, a. a. O. Bem. 3 zu § 1105.

Dauer und unbestimmbarer Höhe durch positive Vorschriften für die Umwandlungsmöglichkeit zu sorgen. Es sei nirgends positiv bestimmt, dass schon die Eintragungsbewilligung die Umwandlung in einen Geldbetrag ermöglichen lassen muss. Tatsächlich haben auch viele Landesgesetzgebungen in dieser Beziehung dadurch Vorsorge getroffen, dass auch bei den Reallasten eine bestimmte Ablösungssumme in das Grundbuch eingetragen werden muss, z. B. Bayern, Art. 85 A. G. B. G. B.

Ausserordentlich bestritten ist in der Litteratur die Frage, ob eine Reallast im Unterlassen bestehen könne. Da einmal den Inhalt der Reallast Leistungen jeder Art bilden können, nach B. G. B. § 241 eine Leistung auch in einem Unterlassen bestehen kann, möchte man die Möglichkeit von Unterlassungsreallasten annehmen. Staudinger[1]) lehnt sie aber ab, indem er ausführt, dass bei Zulässigkeit solcher Lasten es an jeder Abgrenzungsmöglichkeit gegenüber der Dienstbarkeit fehlen würde, Cosack[2]) und Biermann[3]) verneinen sie mit der Begründung, dass Unterlassungen nicht wiederkehren können; in der Kommission[4]) wurde der Einwand vorgebracht, dass die wiederkehrenden Leistungen des Verpflichteten „aus“ dem belasteten Grundstück zu entrichten seien, wovon bei einem Unterlassen nicht die Rede sein könne. Diesen Einwänden wurde erwidert: „Daraus, dass die Reallast zu wiederkehrenden Leistungen verpflichtet, lasse sich nicht folgern, dass eine Reallast auf ein Unter-

[1]) Staudinger a. a. O. § 1105, Bem. I, 3 c.
[2]) Cosack II. a. a. O. S. 269.
[3]) Biermann, Bem. zu § 1105.
[4]) Protokolle II. Band, 3 S. 734.

lassen unzulässig sei; denn ein fortdauerndes Unterlassen oder ein jährlich zu bestimmten Zeiten erfolgendes Unterlassen ist auch eine wiederkehrende Leistung“;[1]) ferner: „Der Ausdruck „aus dem Grundstück“ bedeutet, dass das Grundstück für die betreffende Leistung haftet. Bei einer Unterlassungspflicht kann aber für das Grundstück naturgemäss nur die Haftung für Schadensersatz wegen Zuwiderhandlung in Betracht kommen.“[2])

Wirft man einen Blick auf die Geschichte, so bietet sich kein Anhaltspunkt dafür, dass man früher derartige Lasten gekannt habe. Interessant sind die Kommissionsberatungen über diesen Punkt: § 1052 des Entwurfs I bestimmte: „Die Leistungen können bei einer Reallast nicht in einem Unterlassen bestehen.“ Diese Bestimmung ist bei der II. Lesung gestrichen worden.[3]) Bei der Streichung ist die Kommission jedoch von verschiedenen Erwägungen ausgegangen. Ein Teil der Mitglieder hielt die Bestimmung für selbstverständlich. Der andere Teil war der Ansicht, dass kein Grund bestehe, reichsrechtlich Unterlassungen für einen unzulässigen Inhalt von Reallasten zu erklären, es empfehle sich vielmehr, der Landesgesetzgebung hierbei freie Hand zu lassen. Dieser Ansicht schliesst sich Planck[4]) an. In einleuchtender Weise hat m. A. n. Lehmann[5]) die Frage beantwortet, indem

[1]) Planck, § 1105, b 2.

[2]) Zerbe, Unterlassungen als Inhalt von Reallasten. Bresl. Diss. 1910, S. 63.

[3]) Prot. II. Bd. 3, S. 734.

[4]) Planck, a. a. O., § 1105, 2 b.

[5]) Lehmann, Die Unterlassungspflicht im bürgerl. Recht 1906 S. 164 ff.

er sich auf den Standpunkt stellt, dass Unterlassungsreallasten begrifflich wohl denkbar und möglich sind, nur sind sie nach dem B. G. B. unzulässig. Denn das Gesetz erkennt nur einen geschlossenen Kreis inhaltlich fest umgrenzter dinglicher Rechte an und bezeichnet im § 1018 das Verbot von Handlungen als möglichen Inhalt einer dinglichen Last nur in einem gewissen beschränkten Umfang als zulässig. Wenn im Rahmen des § 1105 das Verbot jeder beliebigen Handlung verdinglicht werden könnte, so würde diese Abgrenzung des § 1018 jeden Zweck verlieren und geradezu illusorisch gemacht werden. Es lässt sich nicht annehmen, dass das Gesetz den möglichen Inhalt der Dienstbarkeiten so genau und eingehend abgegrenzt haben würde, wenn es die schrankenlose Begründung dinglicher Unterlassungspflichten nach § 1105 hätte zulassen wollen. —

Die einzelnen Leistungen bei der Reallast müssen „wiederkehrende“ sein. Daraus folgt, dass eine einmalige Leistung nicht den Inhalt einer Reallast bilden kann. Gleichgültig ist aber, ob die einzelnen Leistungen regelmässig oder unregelmässig wiederkehrend, ob sie gleich gross oder von wechselndem Betrage sind. Ebensowenig ist erfordert, dass die Reallast eine ewige Dauer hat, sie kann vielmehr auf bestimmte wie unbestimmte Zeit fixiert werden.

Die wichtigste Reallast dieser letzteren Art ist der sogenannte Altenteilsvertrag, auch Auszug oder Leibgedinge genannt. Er ist namentlich auf dem Lande heute noch vielfach üblich. Man versteht darunter den bei der Abtretung eines Bauerngutes gemachten Vorbehalt von Nutzungen und Leistungen zum Unterhalt des Abtretenden oder auch anderer Personen, und

zwar gewöhnlich auf Lebenszeit.[1]) [2]) Er erinnert in seinem Wesen sehr an die Leibrente. (§ 759, B. G. B.), unterscheidet sich jedoch von ihr hauptsächlich dadurch, dass er an dem Grundstück bestellt wird und das Grundstück für seine Erfüllung haftet.

Endlich kann eine Reallast auch in der Form bestellt werden, dass die Last durch die einzelnen Leistungen konsumiert wird, m. a. W. dass sogenannte Amortisation der Reallast eintritt. Bei der Rentenschuld ist eine derartige Bestimmung nicht angängig. Denn da hier dann die Rentenschuld durch die Amortisationsbeiträge getilgt werden würde, so erhielte durch eine solche Bestimmung der Rentenschuldgläubiger ein Recht auf die Ablösungssumme gewährt, was der Vorschrift des § 1201, Abs. 2 widerspricht.[3]) Sehr wohl ist es aber möglich, dass eine Rentenschuld zeitlich beschränkt ist.

Ebensowenig wie es bei der Reallast erforderlich ist, dass die einzelnen Leistungen jeweils gleich gross sind (O. L. G. 7, 32), ebensowenig besteht bei der Rentenschuld die Bestimmung, dass die regelmässig wiederkehrenden Geldleistungen stets in gleicher Höhe zu entrichten sind. Es wäre beispielsweise nicht unzulässig, eine Rentenschuld in der Form zu bestellen,

---

[1]) Dernburg a. a. O. S. 570 ff.

[2]) Es sei hier darauf aufmerksam gemacht, dass nach dem Elsass-Lothringischen A. G. B. G. B. (§ 75) das Altenteil die einzige landesgesetzlich zugelassene Reallast bildet. Sie kann nur längstens auf Lebenszeit des Veräusserers des Grundstücks oder eines Dritten bestellt werden. Die Belastung eines Grundstücks mit einer andern Reallast ist untersagt.

[3]) so Planck a. a. O. Bem. 2 zu § 1199, Entsch. K. G. 20, S. A. 212, anderer Ansicht Kretzschmar, Sachenrecht, Bem. 2 zu § 1199.

dass für den Fall der Zahlungssäumnis eine Erhöhung der Rente eintreten solle.[1]).

Eine Umwandlung des Inhalts einer Reallast ist in der Weise denkbar, dass an Stelle von unbestimmten, in ihrer Höhe von dem jeweiligen Ertrag des Grundstücks abhängenden prozentualen Abgaben (wie z. B. Naturalzehnten) eine feste Abgabe (sogenannte Fixation), an Stelle der ungemessenen Dienste gemessene, statt Diensten Geld (sogenannte Adäration) geleistet werden soll.[2]) Die Ablösungsgesetzgebung der meisten deutschen Staaten hat im vorigen Jahrhundert diese Art von Umwandlungen in ausgedehntem Mass angewandt, sodass die Reallasten, die vordem in ausserordentlicher Anzahl bestanden und eine grosse Belastung von Grund und Boden bedeutet hatten, sehr verringert wurden. Für die heutige Zeit kommt nur noch die Umwandlung in Geldabgaben in Frage. Nach Art. 113 E. G. B. G. B. ist die Aufgabe, die Umwandlung der Reallasten zu regeln, der Landesgesetzgebung vorbehalten worden.

Reichsgesetzlich ist die Umwandlung des Inhalts der Rentenschuld geregelt in § 1203 B. G. B. Die Bedeutung dieser Bestimmung liegt vor allem darin, dass bei der Umwandlung einer Rentenschuld in eine Grundschuld letztere denselben Rang erhält, den die Rentenschuld gehabt hatte. Aus § 1198 B. G. B. in Verbindung mit § 1186 B. G. B. folgt, dass eine Rentenschuld in eine Hypothek verwandelt werden kann, ohne dass es der Grundschuld als Durchgangsform bedürfte. Auch hier herrscht die Formvorschrift des

[1]) Staudinger a. a. O., § 1199, Anm. 1 a.

[2]) Stobbe, a. a. O. 2, 2 S. 78.

§ 877 B. G. B. Jedoch ist die Zustimmung der im Range gleich oder nachstehenden Berechtigten nicht erforderlich, wohl aber die des Dritten, dem an der Rentenschuld ein Recht zusteht. (§ 876 B. G. B.) Biermann nimmt an, dass bei der Umwandlung der Rentenschuld in eine gewöhnliche Grundschuld der Kapitalsposten der letzteren auch höher werden dürfe, als die Ziffer der Ablösungssumme für die Rentenschuld betrug.[1]) Dem wird aber nicht beizutreten sein, da sonst eine Benachteiligung der gleich oder nachstehenden Berechtigten die Folge wäre. Es kann vielmehr das Grundschuldkapital nur in Höhe der Ablösungssumme angesetzt werden und der Zinssatz darf, wenn die Rente den Satz von 5 % der Ablösungssumme übersteigt, gemäss § 1119 nicht das Verhältnis zwischen dem Betrage der Rente und der Ablösungssumme übersteigen.[2])

§ 7.

Uebertragung und Belastung.

I. Rechtsgeschäftliche Uebertragung und Belastung.

Die Rentenschuld ist unbeschränkt übertragbar.

Als Briefrentenschuld folgt die Uebertragung den Bestimmungen über die Uebertragung von Briefhypotheken (§§ 1199, 1192 B. G. B.), nur dass hier zufolge der abstrakten Natur der Rentenschuld die Beziehung

[1]) Biermann a. a. O. zu § 1203; er steht mit dieser Ansicht ganz vereinzelt da.

[2]) Planck a. a. O. § 1203, Bem. 2 und viele andere.

auf ein persönliches Forderungsrecht des Gläubigers fortfällt. Demgemäss ist zur Uebertragung der Briefrentenschuld eine schriftliche Uebertragungserklärung und Uebergabe des Rentenbriefs erforderlich.[1]) (§ 1154, Abs. 1.). Eintragung im Grundbuch ist zur gültigen Uebertragung nicht erforderlich, jedoch kann durch die Eintragung im Grundbuch die schriftliche Uebertragungserklärung ersetzt werden. (§ 1154 Abs. 2, B. G. B.).

Die Uebertragungserklärung ist schon in privatschriftlicher Form wirksam; doch wird die Wirkung der Erklärung, wenn sie jeweils in öffentlich beglaubigter Form erfolgt, insofern eine erhöhte, als der Briefbesitzer, wenn sich sein Gläubigerrecht aus einer zusammenhängenden, bis auf den eingetragenen Gläubiger zurückführenden Reihe von öffentlich-beglaubigten Uebertragungserklärungen ergibt, seine Eintragung im Grundbuch erwirken kann. Der Zustimmung des Grundstückseigentümers oder der früheren Gläubiger bedarf es hierzu nicht. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs erstreckt sich auf die ganze Reihe der Eintragungen.[2])

Zur Uebertragung einer Buchrentenschuld bedarf es der Einigung und Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch. (§§ 1199, 1192, 1154 Abs. 3, B. G. B.).

Inhaberrentenschulden werden nach den Vorschriften für die durch Inhaberpapiere verbrieften Rechte durch

---

[1]) § 929 B. G. B.; auch die Uebergabesurrogate: brevi manu traditio § 929 S. 2, constitutum possessorium § 930, vindicationscession § 931 erfüllen letzteres Erfordernis.

[2]) §§ 1199, 1192, 1154 Abs. 2, 1155 S. 1 B. G. B.; 26, 29, 40 Abs. 2 G. O.

formlose Uebergabe des Briefs übertragen. (§ 1195 B. G. B.) [1])

Die eben dargestellten Uebertragungsformen beziehen sich nicht auf Rentenrückstände, auf anderweitige Nebenleistungen und auf zu erstattende Kosten. Ohne dass hier zwischen Brief-, Buch- oder Inhaberrentenschulden zu unterscheiden wäre, vollzieht sich die Uebertragung dieser Ansprüche formlos. (§ 1200, 1192, 1159 B. G. B.).

Eine rechtsgeschäftliche Belastung der Rentenschuld kann erfolgen durch Verpfändung oder Bestellung eines Niessbrauchs. In beiden Fällen sind zur rechtswirksamen Bestellung die nach Obigem zur Uebertragung erforderlichen Formen einzuhalten. (§§ 1274, 1069 B. G. B.). Hervorzuheben ist aber, dass bei Verpfändung einer Briefrentenschuld die Uebergabe des Rentenbriefs nicht durch constitutum possessorium ersetzt werden kann; es sind vielmehr nur solche Uebertragungssurrogate zulässig, die auch bei der Bestellung eines Fahrnispfandrechts zugelassen sind. (§§ 1274, 1205 B. G. B.).

Grundsätzliches Merkmal für die Uebertragbarkeit und Belastbarkeit der Reallast ist nach § 1111, Abs. 2 B. G. B., ob der Anspruch auf die einzelnen Leistungen übertragbar ist. Letzteres richtet sich nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 398 –400 B. G. B.

---

[1]) Die Rechtsbeziehungen des Rentenschuldners zu dem alten und dem neuen Gläubiger zu erörtern, geht über den Rahmen dieser Arbeit hinaus. Hier sei nur erwähnt, dass der Schuldner im allgemeinen die Uebertragung erst dann gegen sich gelten lassen muss, wenn sie ihm bekannt geworden ist, dass aber auch hier der öffentliche Glaube des Grundbuchs den eingetragenen neuen Gläubiger schützt. (§§ 1199, 1192, 1156, 1158, 1159 B. G. B.).

Danach darf die Reallast, abgesehen von dem Fall, dass die Uebertragbarkeit durch Vertrag — pactum de non cedento — ausgeschlossen werden kann, dann nicht veräussert oder belastet werden, wenn die Uebertragung der einzelnen Leistungen nicht ohne Veränderung ihres Inhalts erfolgen kann, oder wenn der Anspruch auf die einzelnen Leistungen der Pfändung nicht unterworfen ist. Zu erwähnen ist auch, dass die Uebertragbarkeit durch die Landesgesetze ausgeschlossen sein kann.[1]) Sind die einzelnen Leistungen nur zum Teil übertragbar, was z. B. beim Altenteil vorkommen kann, so ist die Reallast insoweit, als der Anspruch auf die einzelnen Leistungen übertragbar ist, gleichfalls übertragbar und belastbar.[2])

Die subjektiv-dingliche Reallast ist mit dem Eigentum an dem herrschenden Grundstück verbunden.[3]) (§ 1110 B. G. B.). Demnach ist eine Uebertragung der Reallast unter Erhaltung ihrer Identität auf ein anderes Grundstück oder eine bestimmte Person nicht möglich, es sei denn unter Uebertragung des Eigentums an dem herrschenden Grundstück. Eine weitere Folge der Untrennbarkeit von dem herrschenden Grundstück ist aber auch, dass die Reallast nur mit dem herrschenden Grundstück zusammen belastet werden kann.

Eine subjektiv-persönliche Reallast kann nicht in

[1]) Art. 115 E. G. B. G. B. Staudinger a. a. O. Anm. 2a zu § 1111.

[2]) Motive a. a. O. III S. 592, ferner Biermann, Planck, Kretzschmar, Fuchs Grundb. 1 zu § 1111, a. M. Turnau-Förster zu § 1111, Maenner a. a. O., S. 271.

[3]) cf. hierzu Staudinger, Planck, Turnau-Förster, Kretzschmar, Bem. 2, § 1110 und 1109.

eine subjektiv-dingliche umgewandelt werden. Der innere Grund ist der, dass durch eine solche Umwandlung die Rechtslage des Verpflichteten verschlechtert würde.[1]) Dieser Erfolg liesse sich nur durch Aufhebung und Neubegründung erreichen. Dann erhielte aber die neue Reallast nicht den Rang der bisher eingetragenen, sondern den ihrer Begründung entsprechenden; denn rechtlich gilt die Neubestellung als Neubegründung und nicht als Uebertragung.

Als rechtsgeschäftliche Belastungsmöglichkeit kommt auch für die Reallast die Bestellung eines Pfandrechts und eines Niessbrauches in Betracht.

Die Wirksamkeit der Uebertragung der Reallast ist an die Einigung und die Eintragung in das Grundbuch gemäss §§ 873, 874 B. G B. geknüpft. (§§ 1274, 1069 B. G. B.). Für die fälligen einzelnen Leistungen gilt das oben für die Rentenschuld Ausgeführte.

Was die Uebertragung der Reallast und der Rentenschuld von seiten des Verpflichteten angeht, so ergibt sich aus ihrer dinglichen Natur, dass beide, da ja die Person des Verpflichteten nur durch das Eigentum am Grundstück bestimmt wird, auch nur mit dem Grundstück selbst übertragbar sind. Jedoch bleibt bei der Reallast im Falle der Uebertragung der frühere Eigentümer nach § 1108 für Leistungsrückstände persönlich verhaftet, falls seine Gebundenheit nicht ausgeschlossen worden ist.

II. Nicht rechtsgeschäftliche Uebertragung und Belastung.

Eine Uebertragung kraft Gesetzes findet auch ohne Eintragung in das Grundbuch sowohl bezüglich der

[1]) Staudinger, Anm. 2b zu § 1111, B. G. B.

Reallast als auch bezüglich der Rentenschuld statt bei Begründung der Gütergemeinschaft und bei Erbgang. Dies letztere könnte bei der subjektiv-persönlichen Reallast zweifelhaft sein, da das Gesetz keine Stellung hierzu nimmt. Die herrschende Ansicht bejaht die Frage nach der Vererblichkeit, sofern die Unvererblichkeit nicht besonders bedungen ist oder sich aus dem Inhalt des Vertrags ergibt. Endemann dagegen folgert aus § 1111, dass die subjektiv-persönliche Reallast im Prinzip unvererblich sei und nur auf Grund eines besonderen Vertrages Vererblichkeit erlange.

Des weiteren kann die Uebertragung der beiden Rechte ohne Rechtsgeschäft erfolgen auf dem Wege der Zwangsvollstreckung. Kriterium für die Pfändbarkeit der beiden Institute ist wieder die Uebertragbarkeit. (§ 851 Z. P. O.). Es genügt daher, in dieser Richtung auf das oben Ausgeführte hinzuweisen.

Gemäss § 857 Abs. 6 Z. P. O. finden auf die Zwangsvollstreckung in eine Reallast und eine Rentenschuld die Vorschriften über die Zwangsvollstreckung in eine Forderung, für welche eine Hypothek besteht, entsprechende Anwendung.

Im wesentlichen schliesst sich dabei die gerichtliche Pfändung und Ueberweisung an die materiell-rechtliche Regelung der Uebertragung an. Hervorgehoben sei, dass zur Pfändung von Briefrentenschulden ausser der Zustellung des Pfändungsbeschlusses die Uebergabe des Rentenbriefs an den Gläubiger erforderlich ist und dass diese als bewirkt gilt, wenn der Gerichtsvollzieher den Brief zur Aushändigung an den Gläubiger wegnimmt; ferner, dass bei Buchrenten, insbesondere also bei der Reallast, zur Pfändung und auch zur Ueberweisung an Zahlungsstatt noch die Eintragung in das

Grundbuch vorausgesetzt ist, die auf Grund des Pfändungsbeschlusses erfolgt (§§ 830 Abs. 1, 837 Abs. 1, Z. P. O.).

Rückständige Leistungen werden entsprechend ihrer rechtsgeschäftlichen Uebertragung gleich andern fälligen Forderungen behandelt. Für sie genügt die Zustellung des Pfändungs- und Ueberweisungsbeschlusses (§§ 830 Abs. 2, 837 Abs. 2, Z. P. O.).

§ 8.

Endigung.

Wie alle eingetragenen Rechte, so endigen auch Reallast und Rentenschuld nach § 875 B. G. B. durch die Erklärung des Berechtigten, dass er das Recht aufgebe, und die Löschung des Rechtes im Grundbuch. Ausserdem bedarf die Rentenschuld noch zur Aufhebung der Zustimmung des Eigentümers. (§§ 1199, 1192, 1183 B. G. B., 27, 40, 41 G. O.). Liegt Verzicht des Berechtigten allein vor, so geht nach § 1168, Abs. 1 die Rentenschuld auf den Eigentümer als Eigentümerrentenschuld über. Sind Reallast oder Rentenschuld mit dem Rechte eines Dritten belastet, so ist nach § 876 B. G. B. die Zustimmung des Dritten erforderlich, bei einer subjektiv-dinglichen Reallast ferner noch die Zustimmung der an dem Grundstück Berechtigten, falls deren Rechte durch die Aufhebung berührt werden und nach § 21 G. O. auf dem Blatt des Grundstücks vermerkt sind.

Ziemlich verwickelter Natur ist die Frage, wann Reallasten und Rentenschulden in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben und wann sie erlöschen.

Zunächst ist zu trennen, ob die Rechte in das

geringste Gebot fallen oder nicht. Unter geringstem Gebot versteht man ein solches, durch welches die dem Anspruch des betreibenden Gläubigers vorgehenden Rechte sowie die aus dem Versteigerungserlös zu entnehmenden Kosten gedeckt werden. (§ 44 Z. V. G.).

Fallen Reallast und Rentenschuld in das geringste Gebot, so bleiben sie von der Zwangsversteigerung unberührt und gehen in ihrem ursprünglichen Umfang auf den Erwerbenden über. (§ 52 arg. e. contr. Z.V.G.).

Fallen sie nicht in das geringste Gebot, m. a. W. stehen sie im Range dem Recht des betreibenden Gläubigers gleich oder nach, so erlöschen sie (§ 52 Z. V. G.), und an ihre Stelle tritt der Anspruch auf Ersatz des Wertes aus dem Versteigerungserlös nach der Rangordnung. (§ 92 Z. V. G.). Reicht der Versteigerungserlös nicht aus, so gehen die ungedeckten Rechte leer aus. Insoweit der Erlös ausreicht, werden Reallast und Rentenschuld in folgender Weise kapitalisiert:

Bei der Rentenschuld bestimmt sich der Betrag der Ersatzleistung durch die Ablösungssumme. (§ 92 Abs. 3 Z. V. G.).

An die Stelle einer Reallast von bestimmter Dauer tritt der Wertersatz.

Der Ersatz für eine Reallast von unbestimmter Dauer ist durch Zahlung einer Geldrente zu leisten, die dem Jahreswert des Rechts gleichkommt. (§ 92, Abs. 2 Z. V. G.). Für den Ersatzanspruch ist in den Teilungsplan ein Betrag aufzunehmen, welcher der Summe aller künftigen Leistungen gleichkommt, den fünfundzwanzigfachen Betrag einer Jahresleistung jedoch nicht übersteigt. (§ 121, Z. V. G.). Bei zeitlich unbestimmten Rechten muss eine wahrscheinliche Dauer

vom Vollstreckungsgericht berechnet werden. Welcher Anhaltspunkte sich hierbei das Gericht bedienen will, ist ihm überlassen. Dabei können die Tabellen der Lebensversicherungsanstalten etc. Verwendung finden.[1])

Von der Bestimmung, dass nicht ins geringste Gebot fallende Reallasten erlöschen, gibt es zwei Ausnahmen:

Soweit eine Reallast als Leibgedinge, Leibzucht, Altenteil oder Auszug eingetragen ist, bleibt das Recht von der Zwangsversteigerung unberührt, auch wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist. (§ 9, E. G. Z. V. G.).

Ferner bleibt das Recht auf die Notweg- und Ueberbaurente (§§ 914, 917 B. G. B.) auch dann bestehen, wenn es bei der Fesstellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist. (§ 52, Z. V. G.). Die beiden Rechte erlöschen mit der Beseitigung des Notwegs bezw. des Ueberbaues (§§ 914, 917 B. G. B.).

An dieser Stelle ist auch der Fall der Ablösung der Rentenschuld zu behandeln. Das Recht der Ablösung steht allein dem Eigentümer des Grundstücks zu. Es ist dies ein Charakteristikum der Rentenschuld, dass das Grundstück mit einer seitens des Gläubigers absolut unkündbaren Rente belastet ist; kraft positiver Gesetzbestimmung kann dem Gläubiger das Recht, die Ablösung zu verlangen, nicht eingeräumt werden, selbst nicht für den Fall andauernder Säumnis des Schuldners. (§ 1201, B. G. B.). Zu dieser Gesetzesvorschrift war der Gesetzgeber bestimmt worden durch einen aus landwirtschaftlichen Kreisen ergangenen Vorschlag; man erwartete in jenen Kreisen, dass durch die so ge-

[1]) Altmann, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung 1904, S. 219.

schaffene Kreditform allmählich die kündbare Hypothek verdrängt und damit eine Verbesserung der materiellen Lage der Landwirtschaft herbeigeführt werden würde.[1]) Das Ablösungsrecht kann durch den Eigentümer erst nach vorgängiger Kündigung ausgeübt werden. Falls nichts anderes ausgemacht ist, beträgt die Kündigungsfrist sechs Monate. (§ 1202 B. G. B.). Durch dieses Kündigungsrecht wird der Eigentümer dem Gläubiger gegenüber, der nicht kündigen kann, besser gestellt. Dies zeigt sich z. B. darin, dass beim Steigen des Zinsfusses der Gläubiger sich nicht durch Kündigung bessere Beleihungsbedingungen verschaffen, wohl aber umgekehrt der Eigentümer beim Sinken des Zinsfusses kündigen und anderweitig Geld unter besseren Bedingungen erlangen kann.[2])

Gewissermassen als Gegengewicht zu der absoluten Unkündbarkeit der Rentenschuld auf Seiten des Berechtigten ist vertragsmässig eine Beschränkung des Kündigungsrechtes zu Ungunsten des Eigentümers zulässig, kann aber nicht weiter als auf 30 Jahre seit der Entstehung der Rentenschuld erstreckt werden. (§ 1202, Abs. 2). Landesgesetzlich ist eine Verkürzung dieser Frist nach Art. 117 E. G. B. G. B. möglich. Die Beschränkung des Kündigungsrechts, welche sich grundbuchrechtlich als eine auf Gesetz beruhende Verfügungsbeschränkung des Eigentümers im Sinne des § 892, Abs. 1 S. 2 darstellt und daher nur wirksam ist, wenn sie entweder im Grundbuch eingetragen oder dem Erwerber bekannt ist, hat sowohl dem Eigentümer als dem Gläubiger gegenüber Geltung[3]). Nimmt aber

[1]) Protokolle III. S. 771 ff., Staudinger, Vorbem. zu § 1199, vgl. geschichtl. Teil der Arbeit S. 19—20.

[2]) Dernburg, a. a. O. S. 688.

[3]) Staudinger a. a. O. § 1202, Bem. 2 b.

der Gläubiger eine vorzeitige Kündigung des Eigentümers widerspruchslos an, so erwächst daraus für ihn, — gleich als ob die Kündigung unter Wahrung der Beschränkungsfrist erfolgt wäre — seinerseits die Befugnis, die Zahlung der Ablösungssumme nach Ablauf der Kündigungsfrist auch wirklich zu verlangen, und in diesem Falle kann der Eigentümer nicht die Zahlung der Ablösungssumme ablehnen unter Berufung auf die Vorzeitigkeit seiner Kündigung.[1]) Nur in einem einzigen Fall hat der Gläubiger das Recht auf Zahlung der Ablösungssumme, (§ 1201, Abs. 2 S. 2), nämlich dann, wenn infolge einer Verschlechterung des Grundstücks oder der Zubehörstücke oder infolge einer unwirtschaftlichen Entfernung der letzteren die Sicherheit der Rentenschuld gefährdet und die zur Beseitigung der Gefährdung seitens des Gläubigers zu bestimmende angemessene Frist fruchtlos verstrichen ist. (§ 1201 Abs. 2, S. 2, § 1133 S. 2, 1135 B. G. B.).[2]) Der Nachweis, dass die Sicherheit der Ablösungssumme allein gefährdet sei, genügt nicht zur Ausübung des Kündigungsrechts, denn der Anspruch des Berechtigten geht an sich nur auf den Bezug der Rente. Die Ablösungssumme ist nicht in obligatione, sondern nur in solutione.[3]) Durch die Zahlung der Ablösungssumme seitens des Eigentümers wird die Rentenschuld zur Eigentümerrentenschuld.[4])

---

[1]) Staudinger, a. a. O. § 1202, Bem. 3.
Turnau-Förster, a. a. O. § 1202, Anm. 2 u. 3.

[2]) Planck, a. a. O. Bem. 2 zu § 1201.

[3]) Boehm, a. a. O. S. 315.

[4]) So auch jetzt (II. Aufl. S. 428) Biermann, der in der 1. Aufl. S. 253, die Ansicht vertrat, dass sich in diesem Fall die Rentenschuld in eine gewöhnliche Grundschuld verwandele.

Dass bei der Reallast die Ablösung der Landesgesetzgebung vorbehalten ist (Art. 113 E. G. B. G. B.), ist bereits des öfteren erwähnt worden.

Durch Verjährung kann ein Erlöschen der Reallast und Rentenschuld als Ganzes nicht eintreten, weil nach § 902 Abs. 1, S. 1 B. G. B. in das Grundbuch eingetragene Rechte der Verjährung nicht unterworfen sind. Indessen ist eine Verjährung der einzelnen Leistungen wohl möglich. Da nach § 1107, 1200 B. G. B. auf diese die für Zinsen aus einer Hypothekenforderung geltenden Vorschriften Anwendung finden, verjährt der Anspruch auf die einzelnen Leistungen in vier Jahren. (§§ 194, 197, 201, 902 B. G. B.) Für die nicht regelmässig wiederkehrenden Leistungen beträgt die Verjährungsfrist dreissig Jahre.[1]) Aus § 289 ergibt sich ferner, dass für die einzelnen Leistungen keine Verzugszinsen zu entrichten sind.

Bei Reallast und Rentenschuld ist Erlöschen durch Tabularversitzung möglich. (§ 901 B. G. B.) Voraussetzung hierfür ist, dass sie mit Unrecht im Grundbuch gelöscht sind und der Anspruch des Berechtigten gegen den Eigentümer verjährt ist.[2])

Nahe verwandt ist eine Art Freiheitsersitzung, welche nach § 1112 für die subjektiv-persönliche Reallast und nach § 1199, 1192, 1170 für die Rentenschuld möglich ist. Wenn nämlich der Berechtigte unbekannt ist, so kann er im Wege des Aufgebotsverfahrens mit

[1]) Motive I, S. 306, ebenso Planck, Bem. 1 zu § 1107, a. M. Biermann, Bem. zu § 1107.

[2]) So Planck, Vorbem. 6 zu § 1105, Fuchs Grundbr., S. 193. Anderer Meinung ist Cosack II, § 237, der der Ansicht ist, dass eine Buchversitzung nicht die Last im Ganzen, sondern immer nur die einzelnen fälligen Leistungen treffen kann.

seinem Recht ausgeschlossen werden, wenn seit der letzten sich auf die Reallast bezw. Rentenschuld beziehenden Eintragung in das Grundbuch zehn Jahre verstrichen sind und das Recht des Gläubigers nicht innerhalb dieser Frist von dem Eigentümer in einer nach § 208 zur Unterbrechung der Verjährung geeigneten Weise anerkannt worden ist. Mit der Erlassung des Ausschlussurteils erlischt die Reallast, während die Rentenschuld auf den Eigentümer übergeht; sie wird zur Eigentümerrentenschuld. (§§ 1170, 208 B. G. B., §§ 982, 986 Z. P. O. §§ 13, 22, 30, 29, 40 ff. G. O.).

Ausser diesen durch Gesetz bestimmten Fällen der Endigung einer Reallast oder Rentenschuld tritt dieser Fall naturgemäss ein beim Untergang des Grundstücks z. B. durch Ueberschwemmung oder Bergrutsch etc., ferner bei der auf Lebenszeit des Berechtigten bestellten Reallast durch dessen Tod. Endlich erlöschen auch beide Institute, falls sie unter einer auflösenden Bedingung bestellt sind, durch deren Eintritt.

Nicht dagegen endigen beide Rechte im Fall der Dereliction des belasteten Grundstücks nach § 928 Abs. 1, B. G. B. Die Rechtsverfolgung in Ansehung der Reallast und Rentenschuldleistungen regeln für diesen Fall die §§ 58, 787 Z. P. O.[1])

Bereits oben (S. 48/49) ist ausgeführt worden, dass im Fall der Konsolidation, d. h. wenn sich Berechtigung und Verpflichtung in einer Hand vereinigen, (§ 889 B. G. B.), Reallast und Rentenschuld nicht erlöschen.

[1]) Planck a. a. O. § 1105, Bem. 6.
Turnau-Förster § 928, Bem. 6.

§ 9.
Rechtsschutz.

I. Im gemeinen Recht.

Im Mittelalter war es üblich gewesen, von einer Gewere an der Reallast zu sprechen. Als mit der Reception die römisch-rechtlichen Begriffe in Deutschland Aufnahme fanden, erklärte man allgemein die tatsächliche Ausübung der Reallasten für eine quasi iuris possessio.[1]) Auch das kanonische Recht erkannte den Besitz bei der Ausübung des Zehntrechts und anderer auf Grund und Boden radizierten Abgaben an.[2])

Voraussetzungen des Erwerbs dieser quasi iuris possessio waren die des Besitzes überhaupt, also corpus und animus. Das erste Erfordernis war erfüllt, wenn der Verpflichtete mindestens einmal eine Leistung bewirkt hatte, das zweite, wenn der Verpflichtete in der Absicht, durch die Erfüllung eine Last von dem Grundstück abzutragen, die Leistung vorgenommen und der Berechtigte in der entsprechenden Absicht entgegengenommen hatte. Den Verlust dieser quasi iuris possessio erblickte man darin, dass der Verpflichtete die Leistung verweigerte; als blosse Störung wurde es angesehen, wenn nur ein Teil der Leistung verweigert, der andere aber entrichtet wurde, oder wenn die Leistung nicht in der gehörigen Form bewirkt wurde. Zum Schutze dieses Besitzes waren drei possessorische Rechtsmittel zugelassen: das interdictum uti possidetis, interdictum unde vi und die

[1]) Stobbe a. a. O. II, 2, S. 68.

[2]) Vgl. hierzu und dem Folgenden, hauptsächlich Duncker a. a. O. S. 95—116; ferner Stobbe a. a. O. S. 68—71, Friedlieb a. a. O. S. 314—338, Gerber a. a. O. S. 281—283.

actio spolii. Das erste Interdikt griff bei Störung Platz, also wenn, wie gesagt, die Leistung nur zum Teil entrichtet wurde. Das zweite sollte bei gewaltsamer Dejektion Anwendung finden. Da aber der Begriff der Dejektion in seiner wahren Bedeutung nur bei Grundstücken denkbar ist, und die zu Hülfe genommene Quasidejektion eine ganz willkürliche Erfindung ist, so kam man bald von der Anwendungsmöglichkeit dieses Interdikts ab. Die Spolienklage endlich griff Platz im Fall der weiteren Verweigerung der bisherigen Leistungen.

Neben diesen possessorischen Klagen hatte der Inhaber der Realberechtigung die Möglichkeit, petitorisch gegen das verpflichtete Subjekt vorzugehen. Erwähnt sei hier, dass dies immer der juristische Besitzer des Grundstücks war, also nicht immer der Eigentümer zu sein brauchte.[1]) Um das Recht im Ganzen geltend zu machen, stand dem Berechtigten die actio confessoria utilis zur Verfügung, und zwar sowohl gegen den Besitzer des pflichtigen Grundstücks als auch gegen jeden Dritten, welcher sich das Recht gegenüber demselben Besitzer anmasst. Handelte es sich dagegen um einzelne Leistungen, die einzufordern waren, so war eine actio in rem scripta anzuwenden. Rosshirt[2]) will dem Berechtigten zur Durchsetzung seines Rechts auch die actio Publiciana gestatten. Duncker[3]) hält dies aber für unzulässig, weil — wegen der Unzulässigkeit der Begründung von Reallasten durch Ersitzung — die

[1]) Gerber, a. a. O. S. 281.

[2]) Rosshirt i. Arch. f. ziv. Pr. 8, 64, „zur Lehre vom Besitz und die quasi possessio".

[3]) Duncker a. a. O., S. 114.

Voraussetzungen der actio Publiciana nicht gegeben seien.

Zur Verteidigung des Grundstücks gegen die Inanspruchnahme durch eine Realberechtigung stand endlich dem Besitzer zur Zurückweisung die actio negatoria utilis zur Verfügung.

II. Im geltenden Recht.

Das B. G. B. kennt nur einen Besitz und damit nur einen Besitzschutz an Sachen als körperlichen Gegenständen. Im Gegensatz zum gemeinen Recht wird ein Rechtsbesitz — quasi iuris possessio — als besonderer Begriff nicht mehr anerkannt.[1]) Da weder die Reallast noch die Rentenschuld dem Berechtigten ein Recht auf den Besitz des Grundstücks geben, so steht beiden Instituten auch die Besitzklage nicht zu Gebote.

Entsprechend ihrer Ausgestaltung als dingliche Rechte sind aber Reallast und Rentenschuld als Ganzes sowie auch die sich aus ihnen ergebenden dinglichen Ansprüche mit der dinglichen Klage zu verfolgen.

Die dingliche Klage zielt darauf ab, im Wege der Zwangsvollstreckung das belastete Grundstück zum Zweck der Befriedigung aus demselben zur gerichtlichen Versteigerung bezw. Zwangsverwaltung zu bringen.

Sehr bestritten ist die Frage über die Fassung des Antrages und über den Inhalt des Urteils. Dernburg[2]) will den Antrag folgendermassen gefasst wissen:

„..... dem Beklagten gegenüber festzustellen, dass die Ansprüche in das Grundstück vollstreckbar sind.“

[1]) Staudinger a. a. O., § 854 Anm. 3.
Planck a. a. O., S. 495, Bem. 7.

[2]) Dernburg a. a. O., § 236, S. 658.

Die am häufigsten vertretene Ansicht ist indessen die, der Klageantrag müsse lauten:

„..... den Beklagten zu verurteilen, wegen ..... die Zwangsvollstreckung zu dulden ..... und das Urteil für vorläufig vollstreckbar zu erklären.“[1])

Der Streit hat praktisch wenig Bedeutung, denn darin herrscht allerseits Uebereinstimmung, dass der Richter der Klage Folge zu geben hat, wenn nur der Sinn nicht zweifelhaft ist.[2])

Der Gerichtsstand für diese Klagen ist nach § 24 Z. P. O. ein ausschliesslicher, nämlich der der belegenen Sache (forum rei sitae).

Zur Erhebung der Klage berechtigt ist der Reallastberechtigte bezw. der Rentenschuldgläubiger.

Passiv legitimiert ist derjenige, welcher zur Zeit der Klageerhebung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war, ohne Rücksicht darauf, ob er schon zur Zeit der Fälligkeit der Leistung Eigentümer war[3]) oder nicht.

Zu der dinglichen Reallastklage wurde in der II. Kommission[4]) bemerkt, dass die Haftung wegen des Rechts im Ganzen nur bei der von einem andern Berechtigten durchgeführten Zwangsvollstreckung wirksam sein könne. Dies ist aber nur insoweit richtig, als etwa eine Ablösung nicht stattfindet. (Art. 113 E. G.). Soweit aber eine Ablösungsumme fixiert ist, kann der Reallastberechtigte von seinem Kündigungsrecht Gebrauch machen. Wird er nicht befriedigt, so

---

[1]) Oberneck a. a. O., S. 932, gl. A. Planck, Biermann, Staudinger, Boehm, Männer u. a.

[2]) Dernburg a. a. O., § 236, S. 658.

[3]) Oberneck, a. a. O., S. 930.

[4]) Prot. III, S. 731.

kann er wegen der Ablösungssumme Befriedigung aus dem Grundstück verlangen.[1])

Auch bei der Rentenschuld ergibt sich der Anspruch auf die Ablösungssumme nicht ohne weiteres, vielmehr erst nach erfolgter Kündigung seitens des Eigentümers oder im Falle des § 1133, Abs. 2.

Der Anspruch auf die einzelnen Leistungen ist gleichfalls dinglicher Natur. Demgemäss ist auch dieser Anspruch mit einer dinglichen Klage ausgerüstet, entsprechend den für die Zinsen einer Hypothekenforderung geltenden Vorschriften.[2])

Da bei der Reallast der Verpflichtete, sofern dies nicht ausdrücklich ausgeschlossen worden ist, für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen auch persönlich nach § 1108 haftet, kann der Berechtigte bezüglich dieser Leistungen sowohl dinglich als auch persönlich klagen, diese Klagen miteinander verbinden und in dem Gerichtsstand der belegenen Sache gemeinsam erheben. (§ 25 Z. P. O.) Ebenso kann er aber auch nur die persönliche Klage anstrengen. Die Verfolgung des persönlichen Anspruchs untersteht dann lediglich dem Rechte der Schuldverhältnisse.[3])

Eine Besonderheit der dinglichen Klage ist die, dass der zwischen ihrer Zustellung und dem Urteil ergehende Eigentumswechsel kein Hindernis der Zwangsvollstreckung bildet und das Urteil auch gegen den Sonderrechtsnachfolger des Eigentümers vollstreckbar ist, selbst wenn er die Rechtshängigkeit nicht gekannt hat. (§ 325 Z. P. O.). Es ist daher von Wichtigkeit,

[1]) Staudinger, Bem. V zu § 1105, gl. A. Planck, Kretzschmar.

[2]) Dernburg a. a. O., § 202, Nr. 3 und 4.

[3]) Oberneck, a. a. O., S. 614, 921.

dass der Klageantrag die Anstellung der dinglichen Klage deutlich erkennen lässt.[1])

Daraus, dass die Klage aus der Rentenschuld stets auf die Zahlung einer Geldsumme gerichtet ist, erklärt sich endlich, dass der Anspruch aus ihr in den ausserordentlichen Verfahrensarten geltend gemacht werden kann, so im Urkundenprozess (§§ 592 ff. Z. P. O.) und Mahnverfahren (§§ 688 ff. Z. P. O.), während diese Möglichkeit bei der Klage aus einer Reallast nicht gegeben ist; ferner kann gemäss § 794, Nr. 5 Z P. O. für die Rentenschuld eine vollstreckbare Urkunde errichtet werden, in der sich der Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäss § 800 Z. P. O. unterwirft.

IV. Schluss.

§ 10.

Volkswirtschaftliche Bedeutung von Reallast und Rentenschuld.[2])

Wenn man aus der Vielseitigkeit der möglichen Leistungen bei der Reallast einen Schluss auf ihre volkswirtschaftliche Bedeutung ziehen wollte, so würde man fehlgehen.

Im frühen Mittelalter, wo eine Unterscheidung zwischen öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen

[1]) cf. hierzu Oberneck a. a. O., S. 931, Kretzschmar, Einführung S. 352.

[2]) Vergl. hierzu Smollny, Die geschichtliche, dogmatische und volkswirtschaftliche Bedeutung der Reallast u. Rentenschuld, Leipzig 1909, S. 72 ff.

Reallasten noch nicht gemacht werden kann, kommt naturgemäss der Reallast eine erhöhte Bedeutung zu. Die Abgaben in Form von Naturalleistungen war für den Verpflichteten wie für den Berechtigten die denkbar zweckmässigste: Ersterer empfand die Last geringer, weil er sie aus seinen selbstgezogenen Produkten entrichten konnte, und der Berechtigte hatte kein Interesse daran, auf Geldabgaben zu bestehen; denn einmal benötigte er selbst Naturalien für seinen ausgedehnten Wirtschaftsbetrieb, für sich und sein zahlreiches Gefolge, und dann hatten damals Naturalien auch noch vielfach Geldeswert. Auch der Zehnt wurde im Anfang nicht als drückend empfunden, weil er eine prozentuale Abgabe war, in schlechten Ertragsjahren also weniger geleistet wurde als in guten. Für die heutige Zeit der ausgeprägten Geldwirtschaft hat aber naturgemäss die Naturalreallast erheblich an Bedeutung verloren. Dennoch sind noch heutigen Tages einzelne Arten der Naturalreallast: der Altenteil oder das Ausgedinge z. B. noch in vielen Gegenden Deutschlands gebräuchlich.

Die Geldreallast, welche im XII. Jahrhundert in Gestalt des Rentenkaufs eine grosse wirtschaftliche Rolle gespielt hat, hatte nach der fast in allen deutschen Staaten erfolgten Ablösungsgesetzgebung im Laufe des vorigen Jahrhunderts fast gänzlich an Boden verloren. Allein die in der Ablösungsgesetzgebung zu Tage getretene Ansicht, dass alle Geldreallasten kulturschädlich seien, fand bald heftige Gegner, die die Vorzüge einer Grundstücksbelastung in Form einer Geldrente im Gegensatz zu der Belastung mit einer Hypothek hervorhoben. Denn — so führte man aus — eine Grundschuld oder eine Hypothek verlange ein

Kapital zur Rückzahlung, ein Grundstück werfe aber nur wiederkehrende Erträge ab, indessen nie das zur Rückzahlung erforderliche Kapital. Daher sei die Ueberlastung der Grundstücke die notwendige Folge dieser Form des Realkredits. Vermieden werde dies durch das in der Rentenschuld verkörperte Rentenprinzip. Die Richtigkeit dieser Erkenntnis brach sich hauptsächlich in Preussen Bahn und führte dort zu der Rentengutgesetzgebung in den Jahren 1886, 1890, 1891, 1898. Diese Gesetzgebung hat einen rein sozialpolitischen Zweck, nämlich die Sesshaftmachung ländlicher deutscher Arbeiter in polnischen Gebietsteilen. Da der preussische Staat für diese Ansiedlungen günstige Bedingungen stellt und die Beleihung der Güter durch Rentenbanken erleichtert, lassen sich die guten Erfahrungen mit dieser Art Bodenbelastung wohl erklären. Für die östlichen Provinzen Preussens ist die volkswirtschaftliche Bedeutung dieser Geldreallasten daher nicht zu unterschätzen. Es lag daher nahe, dass man bei der Schaffung des bürgerlichen Gesetzbuches neben Hypothek und Grundschuld eine Form pfandhafter Bodenbelastung schuf, die dem Grundstückseigentümer ermöglicht, Kapitalien gegen Rentenzahlung aufzunehmen. Dazu kam noch die Erwägung, dass der kapitalsuchende Grundstückseigentümer möglichst günstig gestellt werden müsse, wenn man eine ungünstige Entwicklung und die Ueberschuldung des Grundbesitzes vermeiden wolle.

So kam es, nachdem der erste Entwurf für eine solche Belastungsform die Bedürfnis- wie die Nützlichkeitsfrage verneint hatte, im zweiten Entwurf zur Schaffung der Rentenschuld, die dann auch im B. G. B. Aufnahme fand.

Um den Grundstückseigentümer vor den genannten Gefahren sicher zu schützen, räumte man ihm allein das Kündigungsrecht ein. Für das aufgenommene Kapital sind aus dem Grundstück nur Renten, nicht die Ablösungssumme zu zahlen. Selbst für den Fall andauernder Säumnis kann nur wegen der fälligen Rentenleistungen die Zwangsvollstreckung betrieben werden, nicht wegen der gesamten gezahlten Kapitalsumme oder der Ablösungssumme. Der Rentenschuldner ist also auf Kosten des Gläubigers sehr gut gestellt, denn diesem ist, wenn der Schuldner nicht das Grundstück verschlechtert oder die Rentenschuld kündigt, jede Möglichkeit genommen, wieder zu seinem Kapital zu kommen. Man fragt sich daher mit Recht, wer denn das Geld zu einer solchen ungünstigen Kapitalanlage hergeben soll.

Der Privatkapitalist scheidet regelmässig aus. Denn dieser kann sein Geld viel beweglicher anders anlegen. Gangbar wäre dieser Weg für ihn nur dann, wenn der Betrag der Rente den üblichen Zinsfuss erheblich überschritte. Dann aber wäre wieder der Landwirtschaft nur schlecht gedient. Auch Banken und andere Geldinstitute werden kaum die Belastungsform der Rentenschuld wählen, da ihren Zwecken in viel besserer Weise Hypotheken und Grundschulden dienen.

Es bliebe also nur übrig, dass der Staat die Beleihung durch Rentenschulden oder wenigstens die Garantie für die Leistungen übernähme. Doch auch da ergeben sich bedeutende Schwierigkeiten. Die vielfach überlasteten Güter würden dem Staat nur geringe Sicherheit für sein gegebenes Kapital bieten. Ausserdem müssten auch hier die einzelnen vom Eigentümer zu zahlenden Renten den landläufigen Zinsfuss

bedeutend übersteigen, damit der Staat seinerseits für die Zinsen, welche für die zu diesem Zweck aufgenommenen Kapitalien zu zahlen wären, ferner für die Verwaltungskosten u. s. w. gedeckt würde.

Die Praxis hat denn auch die von den Kreisen der Landwirtschaft in die Rentenschuld gesetzten Hoffnungen nicht erfüllt. Die überwiegende Belastungsform bilden nach wie vor die Hypotheken. An zweiter Stelle kommen die Grundschulden. Die Belastung mit einer Rentenschuld wird ausserordentlich selten gewählt, wohl weniger, weil es an Grundeigentümern fehlt, die eine solche Belastung nicht einer Hypothek vorzögen, als vielmehr aus dem Grund, weil die Geldgeber ihr Geld zweckmässiger anders anlegen können.

Verzeichnis der benutzten Litteratur.

1. *Albrecht*, Die Gewere als Grundlage des älteren deutschen Sachenrechts, 1828.
2. *Albrecht's* Rezension der Schrift Duncker's „Die Lehre von den Reallasten“ in Richters Krit. Jahrb. 3, 311 ff.
3. *Altmann*, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 1904.
4. *von Amira*, Nordgermanisches Obligationenrecht I, 1882.
5. *Bauer*, Die Reallast und die Rentenschuld, Bresl. Diss. 1904.
6. *Beseler*, System des gemeinen deutschen Privatrechts, 1885.
7. *Biermann*, Sachenrecht des B. G. B. II. Aufl. 1903.
8. *Bluntschli*, Deutsches Privatrecht III. Aufl. 1864.
9. *Brunner*, Deutsche Rechtsgeschichte II, 1892.
10. *Cosack*, Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts, II. 4. Aufl. 1904.
11. *Crome*, System des bürgerlichen Rechts, 1905.
12. *Dahn*, Leibeigenschaft in Bluntschli's Staatswörterbuch.
13. Denkschrift zum Entwurf eines B. G. B., 1896.
14. *Döhring*, Die Regelung der Reallast im B. G. B., Gött. Diss. 1907.

15. *Duncker*, Die Lehre von den Reallasten, 1837.
16. *Dümchen*, Schuld und Haftung bei den Grundpfandrechten in Iherings Jahrb. 54, 360 ff.
17. *Dernburg*, Sachenrecht des Deutschen Reichs und Preussens II. Aufl. 1901.
18. *Endemann*, Lehrbuch d. bürgerl. Rechts, VIII. u. IX. Aufl. 1905.
19. *Förster-Eccius*, Preuss. Privatrecht III, 1892.
20. *Franken*, Lehrbuch des deutschen Privatrechts, 1894.
21. *Friedlieb*, Die Rechtstheorie der Reallasten, 1860.
22. *Fuchs*, Grundbuchrecht I, 1902.
23. *Fuchs*, Wesen der Dinglichkeit.
24. *Gerber*, System des deutschen Privatrechts XVI. Aufl. 1890.
25. *Gierke*. Deutsches Privatrecht II. 1905.
26. *Häberlin*, Ueber die rechtliche Natur der Reallasten in der Zeitschrift für deutsches Recht von Beseler, Reyscher und Stobbe.
27. *Heimbach*, Reallasten in Weiskes Rechtslexikon.
28. *Heusler*, Institutionen des deutschen Privatrechts I, 1885.
29. *Jakubetzky*, Bemerkungen zu dem Entwurf eines B. G. B. 1892.
30. *Kohler*, Substanzrechte und Wertrechte, Arch. f. ziv. Pr. 91, 155 ff.
31. *Korte*, Ueber den Besitz und den Schutz des Besitzes von Rechten, Gruchot Beitr. 5, 101 ff.
32. *Kraut*, Grundriss zu Vorlesungen über das Deutsche Privatrecht 1886.

33. *Kretzschmar*, Einführung in das Grundbuchrecht II. 1903.
34. *Kretzschmar*, Sachenrecht des B. G. B. 1906.
35. *Kühnast*, Untersuchung des Grundschuldbegriffs, 1878.
36. *Kyllmann*, Ist die Reallast ein dingliches Recht oder die Summe einzelner Obligat., Greifsw. Diss. 1892.
37. *Lehmann*, Die Unterlassungspflicht im B.G.B. 1906.
38. *Meibom*, Mecklenb. Hypothekenrecht 1871.
39. *Meibom*, Ueber Realschulden und Reallasten in Bekker und Muthers Jahrbuch IV, 442 ff.
40. *Mitteis*, Die Individualisierung der Obligation.
41. *Mittelstein*, Einführung in das Studium des B. G. B.
42. Motive zu dem Entwurf eines B. G. B. Amtliche Ausg. 1888.
43. *Mugdan*, Die gesammelten Materialien zum B. G. B. III, Sachenrecht 1899.
44. *Oberneck*, Reichsgrundbuchrecht 1904.
45. *Oertmann*, Der Dinglichkeitsbegriff, Jahrb. f. Dogmatik 31, 415.
46. *Planck*, B. G. B. und E. G. Sachenrecht 1906.
47. *Puntschart*, Grundschuldbegriff des Deutsch. Reichsrechts 1900.
48. *Pflüger*, Ueber die rechtliche Natur der Reallasten, Arch. f. ziv. Pr. 81, 292 ff.
49. *Rosshirt*, Zu der Lehre vom Besitz und insbesondere von d. quasi iuris possessio, Arch. f. ziv. Pr. 8, 64.
50. *v. Roth*, System des Deutschen Privatrechts, 1886.

51. *Schröder,* Lehrbuch der Deutschen Rechtsgeschichte, 5. Aufl., 1907.
52. *v. Schwind,* Wesen und Inhalt des Pfandrechts, 1899.
53. *Smollny,* Die geschichtliche dogmatische und volkswirtschaftliche Bedeutung der Reallast und der Rentenschuld. Breslauer Dissertation, 1909.
54. *Sohm,* Ueber Natur und Geschichte der modernen Hypothek. Grünhut 5, 1 ff.
55. *Staub,* Die juristische Konstruktion des dinglichen Rechts. Arch. f. bürgerl. Recht 5, 52 ff.
56. *Staudinger,* Kommentar z. B. G. B. und E. G. Sachenrecht, 1910.
57. *Stobbe,* Handbuch des Deutschen Privatrechts, neu bearbeitet von Lehmann, III. Aufl., 1896.
58. *Stüber,* i. d. Zeitschrift f. Gesetzgebung und Rechtspflege, 4, 31.
59. *v. Savigny,* Das Obligationenrecht als Teil des heutigen römischen Rechts 1851—53.
60. *v. Thur,* Der allgemeine Teil des Deutschen bürgerlichen Rechts, 1910.
61. *Turnau-Förster,* Das Liegenschaftsrecht, 1901.
62. Verhandlungen des XIX. Deutschen Juristentags III, 1888.
63. *Walter,* Deutsche Rechtsgeschichte 1857.
64. *Wolff,* Reallasten nach dem B. G. B., Erl. Diss. 1905.
65. *Zerbe,* Unterlassungen als Inhalt von Reallasten. Breslau. Diss. 1910.

Lebenslauf.

Am 30. Mai 1886 wurde ich als Sohn des Seminar-Oberlehrers Wilhelm Ziegler und seiner Ehefrau Emma geb. Brunner in Strassburg i. E. geboren. Von 1892 bis 1903 besuchte ich das Lyzeum zu Strassburg, von 1903 bis 1905 das Gymnasium zu Weissenburg. An dieser Anstalt bestand ich 1905 das Abiturientenexamen. Von 1905—1906 diente ich als Einjährig-Freiwilliger im Infanterie-Regiment Nr. 143. 1906 bis 1908 war ich auf der Strassburger Filiale der Rheinischen Creditbank als Lehrling beschäftigt. Vom Wintersemester 1905/06 ab war ich in der juristischen Fakultät der Kaiser Wilhelms-Universität immatrikuliert. Am 30. Juni 1911 bestand ich das Referendarexamen, am 27. Januar 1912 wurde ich zum Leutnant d. Res. des obengenannten Regiments befördert und am 10. Februar 1912 zur mündlichen Doktorprüfung zugelassen.

Max Ziegler.